

ROMAGNANO AL MONTE PUC

PIANO URBANISTICO COMUNALE



COMUNE DI ROMAGNANO AL
MONTE

PIANO URBANISTICO
COMUNALE
L.R. 16/2004

Sindaco
Giuseppe Caso

Responsabile del Procedimento
arch. Vincenzo Capasso

Ufficio di Piano
Pianificazione
pian. terr. Francesco Abbamonte
arch. ing. Mario Luca Capasso
arch. ing. Rosario Antonini

V.A.S. e Zonizzazione Acustica
Kumea Srl

Studio geologico
dott. geol. Domenico Fernicola

Studio agronomico
dott. agr. Antonio Catone

Q.S. 01

QUADRO
STRUTTURALE

N.T.A.

Norme Tecniche di Attuazione

settembre 2024

INDICE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI	6
CAPO 1 - GENERALITÀ	6
art. 1. Natura e contenuti del piano urbanistico comunale	6
art. 2. Efficacia e finalità delle norme	7
art. 3. Rapporti con il regolamento urbanistico edilizio comunale	8
art. 4. Rapporti con il piano operativo e gli atti di programmazione degli interventi	9
art. 5. Rapporti con gli strumenti di pianificazione settoriale	10
art. 6. Terminologia di riferimento	11
CAPO 2 – INTERVENTI E DESTINAZIONI D’USO.....	13
art. 7. Categorie d’intervento	13
art. 8. Articolazione delle destinazioni d’uso.....	14
art. 9. Indici e parametri urbanistici	15
CAPO 3 – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO.....	21
art. 10. Modalità di attuazione del PUC.....	21
art. 11. Intervento edilizio diretto	21
art. 12. Intervento edilizio indiretto	22
art. 13. Comparti perequativi.....	22
art. 14. Convenzione per l’attuazione del comparto.....	24
art. 15. Monetizzazione e standard urbanistici	24
CAPO 4 - ARTICOLAZIONE DEI CONTENUTI DEL PIANO	26
art. 16. Elaborati costitutivi del piano urbanistico comunale	26
TITOLO 2 - DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL PUC	28

CAPO 1– GENERALITÀ	28
art. 17. Disposizioni strutturali	28
art. 18. La struttura del piano	28
CAPO 2 – LE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (U.T.O.E.).....	30
art. 19. L’articolazione delle U.T.O.E.....	30
art. 20. U.T.O.E. N.1 – Paesaggio olivicolo	30
art. 21. U.T.O.E. N.2 – Paesaggio fluviale.....	31
art. 22. U.T.O.E. N.3 – Paesaggio urbano.....	32
art. 23. U.T.O.E. N.4 – Paesaggio storico	33
art. 24. U.T.O.E. N.5 – Paesaggio naturale.....	33
TITOLO 3 – SISTEMI E AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI	35
CAPO 1 – SISTEMI E RETI	35
art. 25. Articolazione del territorio per sistemi funzionali e ambiti territoriali omogenei	35
CAPO 2 – SISTEMA NATURALISTICO-AMBIENTALE E RURALE.....	37
art. 26. Generalità	37
art. 27. ATO E1 – Ambito naturale di tutela (zona E /d.m.n. 1444).....	37
art. 28. ATO E2- Ambito di valore naturale a rischio idrogeologico (zona E/d.m. n. 1444)	42
art. 29. ATO E3 – Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (zona E/d.m. n. 1444).....	44
art. 30. ATO E4 - Ambito agricolo ordinario (zona E/d.m. n. 1444).....	50
art. 31. ATO E5 – Ambito periurbano di salvaguardia degli orti agricoli (zona E /d.m. n. 1444)	55
art. 32. ATO – Rete idrografica.....	60

art. 33.	ATO – Corridoio ecologico territoriale.....	62
CAPO 3 – SISTEMA INSEDIATIVO		65
art. 34.	Generalità	65
art. 35.	ATO A – Ambito storico (zona A /d.m. n. 1444)	66
art. 36.	ATO B1– Ambito consolidato pianificato (zona B /d.m. n. 1444).....	69
art. 37.	ATO B2– Ambito consolidato di qualificazione diffusa (zona B /d.m. n. 1444).	71
art. 38.	ATO B3 – Ambito di recupero e riqualificazione urbanistica (zona B /d.m. n. 1444)	75
art. 39.	Attrezzature per il territorio	78
art. 40.	ATO G1 – Attrezzature di interesse comune (art. 3 d.m. n. 1444).....	79
art. 41.	ATO G2 – Attrezzature per l’istruzione (art. 3 d.m. n. 1444).....	80
art. 42.	ATO G3 – Aree per parcheggi (art. 3 d.m. n. 1444)	82
art. 43.	ATO G4 – Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (art. 3 d.m. n. 1444)	83
art. 44.	Impianti tecnologici ed attrezzature speciali.....	84
CAPO 4 – SISTEMA INFRASTRUTTURALE E RELAZIONALE.....		85
art. 45.	Generalità	85
art. 46.	Infrastrutture per la mobilità	85
art. 47.	Rete ferroviaria e strutture	85
art. 48.	Rete stradale.....	86
art. 49.	Pista ciclabile	86
CAPO 5 – AMBITI DI TRASFORMABILITA’		88
art. 50.	Generalità	88



art. 51. ATO ATI - Ambiti di trasformabilità integrata	89
art. 52. ATO ATPC - Ambiti di trasformabilità produttiva - commerciale	89
CAPO 5 – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	90
art. 53. Misure di salvaguardia.....	90
art. 54. Norme transitorie	90
Allegato 1: Tabella sintesi UTOE	91
Allegato 2: Tabelle sintesi parametri e indici	92

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1 - GENERALITÀ

art. 1. Natura e contenuti del piano urbanistico comunale

1. La Legge Regionale n.16 del 2004 attribuisce al Comune 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 ed è **suddiviso in due componenti**:
 - ✓ **Componente strutturale**, con validità temporale indeterminata, tesa a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione anche, dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità. Pertanto, la componente strutturale del PUC assume tra i suoi obiettivi le scelte strategiche di sviluppo contenute nel documento preliminare e ne verifica la compatibilità con gli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale, di riassetto e di sviluppo del territorio comunale, in coerenza con gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Le disposizioni presenti nella componente strutturale del Piano Urbanistico Comunale (PUC) hanno valore di prescrizione quando traducono vincoli e tutele di leggi di piani sovraordinati o stabiliscono specifici limiti e condizioni per le trasformazioni del territorio a valenza indeterminata senza comportare l'apposizione di vincoli espropriativi;
 - ✓ **Componente programmatica**, tesa a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate, attraverso gli Atti di Programmazione degli Interventi (API). La componente programmatica del Piano Urbanistico Comunale (PUC) seleziona e disciplina gli interventi, coerenti con la componente strutturale, da attuare in archi temporali limitati. L'individuazione

dei suoli coinvolti comporta la loro conformazione edificatoria;

- **Atto di Programmazione degli Interventi (API)** che, in conformità alle disposizioni del PUC e senza modificarne i contenuti, disciplina gli interventi di tutela, valorizzazione, riqualificazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco dei tre anni successivi;
- **Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)** che individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni e regola 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 valutazione delle necessità di riqualificazione degli ambiti insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
- la suddivisione del territorio comunale in ambiti unitari e aree di trasformabilità con l'indicazione, per ciascun tipo di ambito e di area di trasformabilità, 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 all'API e ai Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

4. Le disposizioni del PUC relative alle Aree di Trasformabilità non sono conformative delle proprietà immobiliari. Il rilascio di permessi di costruire in dette aree è possibile solo in conformità dell'API e dei conseguenti PUA.

art. 2. Efficacia e finalità delle norme

1. Le norme della presente componente strutturale 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 s.m.i. nonché delle altre norme legislative nazionali e regionali in materia di pianificazione urbanistica.

2. Le disposizioni della componente strutturale del PUC sono vincolanti per il Regolamento urbanistico edilizio comunale (RUEC) e per il primo Atto di Programmazione degli interventi (API) e per i successivi, ai sensi della legge regionale della Campania 16/2004.
3. La componente programmatica del PUC nonché i piani urbanistici attuativi e i programmi di settore di competenza comunale, aventi effetti sull'uso e le trasformazioni del territorio comunale, devono essere compatibili con le presenti norme.
4. Il PUC definisce indicazioni, direttive e prescrizioni per la disciplina operativa e per le aree soggette ad interventi diretti, pubblici e privati, sottoposte anche alle disposizioni del RUEC.
5. Il perimetro degli ambiti è funzionale all'assegnazione delle specifiche indicazioni, direttive e prescrizioni del PUC, mentre l'esatta delimitazione operativa e l'attribuzione dei diritti edificatori compete all'API, in coerenza con il RUEC per gli indici ed i parametri.
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 disposizioni conformative della proprietà quali vincoli espropriativi; solo le disposizioni combinate dell'API e del RUEC hanno natura conformativa del diritto di proprietà ai fini edificatori limitatamente alle aree che l'API seleziona e disciplina.
7. Le disposizioni del PUC hanno valore di direttiva per il primo API e successivi 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 e devono comunque trovare esplicito riscontro nella disciplina degli interventi selezionati dall'API (in concomitanza con le disposizioni regolamentari del RUEC).

art. 3. Rapporti con il regolamento urbanistico edilizio comunale

1. Spetta al RUEC disciplinare gli interventi sul patrimonio edilizio e gli spazi aperti pubblici e privati in tutto il territorio comunale, coerentemente con le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi del PUC.
2. Il RUEC contiene la disciplina delle categorie d'intervento e delle modalità attuative. Contiene altresì le norme attinenti le attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione degli edifici, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici, degli spazi verdi e degli altri

elementi che caratterizzano l'ambiente urbano e il territorio naturale e rurale. In particolare, in conformità alle previsioni del PUC, il RUEC contiene:

- la definizione dei parametri edilizi e urbanistici e delle metodologie per il loro calcolo, dei manufatti edilizi, degli interventi, degli usi del territorio;
- la disciplina urbanistica relativa alle tipologie e alle modalità attuative degli interventi di trasformazione e alle destinazioni d'uso negli Ambiti stabiliti dal PUC;
- la disciplina edilizia, che contiene le norme attinenti le attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie comprese le norme ambientali e le regole per la qualità bio-architettonica ed energetica degli edifici, la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, la regolamentazione della monetizzazione delle aree di cessione;
- le norme per la qualità urbana, che contengono la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi aperti e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano;
- la regolamentazione procedurale relativa all'attività dell'organo collegiale con funzioni consultive in materia paesaggistico-ambientale di cui all'articolo 41 della L.R. 16/2004.

art. 4. Rapporti con il piano operativo e gli atti di programmazione degli interventi

1. Il Piano operativo e gli Atti di programmazione di cui all'art. 25 della L. R. 16/2004 sono redatti e approvati in successione temporale nell'arco di validità e in conformità alle previsioni del PUC, del quale non possono modificare i contenuti. Compete ad essi la disciplina degli interventi di tutela, recupero, valorizzazione, riqualificazione e trasformazione urbana nonché la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di uso pubblico da sottoporre a esproprio per pubblica utilità. Tali interventi, opere e servizi debbono essere realizzati nell'arco temporale di tre anni, al termine dei quali gli Atti perdono efficacia e scadono anche i vincoli espropriativi.
2. Il PUC detta al Piano operativo e agli Atti di programmazione prescrizioni, direttive e indirizzi per la disciplina operativa e attuativa riguardanti i seguenti aspetti:
 - L'individuazione delle priorità d'intervento inquadrata all'interno degli Ambiti e delle Aree di Trasformabilità del PUC;
 - la verifica e l'eventuale aggiornamento delle previsioni relative ai fabbisogni abitativi, terziari e industriali e di quelli relativi agli standard urbanistici di cui al D.I. n. 1444/1968, sulla base dei criteri definiti dal PUC;
 - la definizione delle destinazioni d'uso e l'attribuzione degli indici edilizi agli interventi indiretti previsti con gli Ambiti di Riqualificazione;

- la definizione delle modalità di selezione degli interventi da inserire nella programmazione, con particolare attenzione agli avvisi pubblici per sollecitare le proposte progettuali più idonee a soddisfare gli obiettivi definiti dal PUC nell'arco temporale di validità del Piano operativo e degli Atti di programmazione.

art. 5. Rapporti con gli strumenti di pianificazione settoriale

1. Il PUC costituisce il riferimento generale per l'esercizio e il coordinamento delle politiche comunali di governo del territorio; tutti i piani e i programmi comunali di settore sono aggiornati ed elaborati in conformità col PUC.
2. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) recepisce indirizzi, direttive e prescrizioni del:
 - a) Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano ed Alburni, approvato, ai sensi dell'art.12 comma 3 della legge 6 dicembre 1991 n.394, con delibera di Consiglio Regionale del 24 dicembre 2009, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.136 del 14 giugno 2010;
 - b) Piano Territoriale Regionale, ivi comprese le Linee guida per il paesaggio, approvati con la Legge Regionale della Campania n°13 del 13 ottobre 2008;
 - c) Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Salerno, approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n.15 del 30 marzo 2012;
 - d) Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI).
3. I piani e i programmi comunali di settore, con valenza o influenza territoriale, sviluppano e specificano gli obiettivi stabiliti dal PUC per i campi di competenza, contribuendo a perseguirli e garantendo il coordinamento e la coerenza tra gli obiettivi delle disposizioni strutturali del PUC e le azioni settoriali.
4. La disciplina dei "Sistemi e Ato" di cui all'art. 25 ha valore di direttiva per i piani di settore in materia di mobilità urbana, per i piani e programmi che prevedono la localizzazione e realizzazione di dotazioni territoriali, per i piani e programmi relativi all'ambiente.
5. I piani e i programmi di settore vigenti, di iniziativa e approvazione comunale, conservano la propria validità ed efficacia, salvo le eventuali modifiche specificamente indicate dal PUC.
6. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), in alcune sue componenti, si propone, come prevede la L. R. 13/2008 art. 4, di avanzare motivate modifiche a specifiche parti dei piani sovraordinati. In linea di massima tali modifiche riguarderanno:
 - precisazioni di zonizzazione, in considerazione delle diverse scale di redazione delle zonizzazioni dei vari Piani, e poiché il PUC opera alla scala più dettagliata, sono effettuati alcuni allineamenti dei confini delle zone a confini certi anche per evitare situazioni paradossali quali strade, edifici, ecc. attraversate da confini di

zone diverse.

art. 6. Terminologia di riferimento

1. Ai fini dell'applicazione delle norme si assumono le seguenti definizioni:

- **Invarianti strutturali.** La definizione delle discipline degli assetti territoriali che riguardano ambiti, e strutture individuati come invarianti è preordinata alla tutela e conservazione della specificità e della complessità dei valori che li determinano. Il Piano Strutturale individua, quindi, per ogni sistema di invarianti, la propria logica formativa ed evolutiva e disciplina le tutele nel pieno ed assoluto rispetto di tali logiche. Con le invarianti strutturali si individuano gli elementi fisici del territorio meritevoli di tutela e di conservazione che esprimono un carattere permanente e sono connotate da una specifica identità, ed in quanto tali la loro tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali e delle risorse essenziali del territorio.
- **Sintesi dei vincoli.** La carta della Sintesi dei vincoli raccoglie le invarianti strutturali, gli interventi e le tutele strategiche. Attraverso la Carta Unica del Territorio il Piano Strutturale stabilisce le regole per il corretto equilibrio tra la comunità e l'ambiente.
- **Interventi strategici.** Gli interventi strategici corrispondono alle principali previsioni di trasformazione, riqualificazione o recupero. Per ciascuno di essi il Piano Strutturale indica gli scopi, il principio e le regole insediative da osservare.
- **Sistemi funzionali.** I sistemi funzionali sono quelle parti del territorio alle quali viene riconosciuta una comune identità e che, nella fase di redazione del Piano Strutturale, sono trattate in maniera omogenea per quanto riguarda gli indirizzi, le strategie, le prescrizioni e le direttive. Attraverso i sistemi funzionali si stabiliscono condizioni qualitative, quantitative e localizzative e si individuano gli obiettivi prestazionali al fine del mantenimento ed incremento della qualità ambientale e della corretta distribuzione delle funzioni per l'integrazione tra organizzazione degli spazi e organizzazione dei tempi. I sistemi funzionali coprono l'intero territorio comunale ed individuano insiemi di spazi, luoghi ed edifici, distinti tra loro e non sovrapposti.
- **Unità territoriali organiche elementari U.T.O.E..** Per unità territoriali organiche elementari si intendono articolazioni elementari di territorio in ambiti continui e organici rispetto alle politiche territoriali. Il Piano Strutturale individua apposite norme che regolano i processi di trasformazione rispetto alla disciplina dei sistemi. Per ciascuna U.T.O.E. il Piano Strutturale specifica:
 - le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti;
 - indicazioni, strategie, direttive e prescrizione per i sistemi funzionali compresi all'interno della stessa.

- **Ambiti di Trasformabilità.** Le aree di trasformabilità costituiscono l'insieme delle parti del territorio urbano suscettibili di trasformazione sostenibile, minimizzando il consumo di suolo e conservando o migliorando il rapporto tra superficie impermeabilizzata/suolo permeabile. Sono escluse in via esemplificativa: le aree di inedificabilità assoluta, le aree con notevoli criticità ambientali, le aree di rilevante valore e pregio naturalistico o ambientale o paesaggistico o storico culturale, le aree di importanza agricola, forestale e destinate a pascolo. Sono incluse in via prioritaria: le aree libere, le aree urbane da riqualificare, le aree dismesse, le aree marginali di scarso valore. Il Piano Strutturale individua la localizzazione delle aree di trasformabilità urbana indicando le funzioni caratterizzanti (produttive, residenziali, commerciali, direzionali/terziarie e miste).
- **Indici e parametri edilizi ed urbanistici.** Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio Comunale (RUEC) dovrà specificare le caratteristiche e le implicazioni di carattere normativo attraverso i quali gestire i processi di trasformazione territoriale. Nella determinazione degli indici ed i parametri edilizi ed urbanistici si dovrà tenere conto degli obiettivi e delle linee generali fissate con il Piano Strutturale anche attraverso diverse specificazioni che tengano conto delle differenze ambientali, morfologiche e tipologiche tra i vari sistemi e sottosistemi territoriali e sistemi e sottosistemi funzionali.

CAPO 2 – INTERVENTI E DESTINAZIONI D'USO

art. 7. Categorie d'intervento

1. Le categorie d'intervento urbanistico-edilizio sono definite nel RUEC con riferimento all'art. 3 del DPR 380/2001 e rispetto ai seguenti parametri:
 - **Mo** - Manutenzione ordinaria;
 - **Ms** - Manutenzione straordinaria;
 - **RRc** - Restauro e risanamento conservativo;
 - **Re** - Ristrutturazione edilizia;
 - **Ru** - Ristrutturazione urbanistica;
 - **Nc** - Nuova Costruzione.

2. Gli interventi di adeguamento funzionale, previsti dall'art. 31 della L. 457/1978 e dall' art. 3 del d.P.R. n. 380/2001, devono essere eseguiti secondo progetti dettagliati e qualificati culturalmente, mediante un aumento di superfici utili realizzati in modo da integrarsi spazialmente con la volumetria esistente, ed in ogni caso escludendo la realizzazione di volumi aggiunti su pilastri a vista. In alcun modo dovranno determinarsi interferenze negative plano-altimetriche con eventuali edifici circostanti e comunque compatibilmente con le caratteristiche storico architettoniche e paesaggistiche dei luoghi. In particolare, sempre nel rispetto di quanto disciplinato nel singolo Ambito territoriale omogeneo di riferimento, nel caso siano previsti incrementi volumetrici, è necessario:
 - l'utilizzo di tecniche costruttive, con criteri di sostenibilità e utilizzo di materiale ecocompatibile, che garantiscano prestazioni energetico ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa;
 - la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica;
 - prevedere l'intervento in sopraelevazione o in aderenza, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile, dei diritti di terzi e dei parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici previsti dalle normative vigenti.

3. L'incremento volumetrico di cui al presente articolo non può essere realizzato su edifici che al momento della presentazione della richiesta del permesso a costruire risultano:
 - realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria;
 - collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto

elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, dai piani di bacino di cui alla legge 183/1989 e s.m.i. o evoluzioni, o dalle indagini geologiche allegata allo strumento urbanistico comunale.

art. 8. Articolazione delle destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso previste dal PUC sono articolate nelle seguenti categorie funzionali come previsto dall'art. 23ter del Dpr. n. 380/2001:

a. Residenziale

R1. abitazioni singole;

R2. abitazioni collettive (case albergo, comunità, etc);

R3. abitazioni sociali a canone sostenibile (residenze agevolate, convenzionata, Housing sociale);

b. Turistico-ricettiva

T1. strutture ricettive alberghiere;

T2. strutture ricettive all'aria aperta (camping,...);

T3. strutture ricettive extralberghiere (esercizi di affittacamere; ostelli per la gioventù; attività ricettive in residenze rurali; rifugi di montagna; case religiose di ospitalità, "alberghi diffusi").

c. Produttivo, terziario direzionale e servizi privati

P1. artigianato produttivo tradizionale e digitale;

P2. industria e attività manifatturiere;

P3. produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua,

P4. incubatori di impresa;

P5. complessi direzionali;

P6. direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working);

P7. artigianato di servizio alla persona (laboratori, piccole attività connesse alla residenza, artigianato artistico, ecc...);

P8. artigianato di servizio (magazzini, officine, falegnamerie, ecc...) fino a 100 mq;

P9. artigianato di servizio (magazzini, officine, falegnamerie, ecc....) oltre 100 mq;

P10. sportelli tributari, bancari, finanziari;

P11. sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali;

P12. sedi per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, universitarie, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness;

P13. aree scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero

P14. parchi tematici per il divertimento e il tempo libero;

P15. discoteche e multisala.

d. Commerciale

- C1.** esercizi di vicinato (non superiori a 150 mq);
- C2.** medie strutture di vendita (fino a 1.500 mq) anche in forma di piccoli centri commerciali;
- C3.** grandi strutture di vendita oltre i 1.500 mq per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari;
- C4.** centro commerciale;
- C5.** parco commerciale;
- C6.** outlet;
- C7.** factory outlet center;
- C8.** attività commerciali temporanee;
- C9.** commercio all'ingrosso, depositi e magazzini;
- C10.** area mercatale (mercati periodici, occasionali, settimanali...);
- C11.** pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere).

e. Rurale

- A1.** abitazioni rurali;
- A2.** annessi agricoli pertinenziali al fondo;
- A3.** impianti produttivi agro-alimentari;
- A4.** impianti per allevamento e lavorazioni connesse;
- A5.** strutture per il ricovero e l'allevamento di animali;
- A6.** agriturismo, così come definito dall'art. 3 del D.Lgs 228/2001;
- A7.** attività ricreativo – culturale a cielo aperto (es. maneggio, agriturismo, parco-avventura, parchi naturali attrezzati, ...);
- A8.** orti urbani sociali.

2. Le destinazioni d'uso diverse da quelle consentite nelle zone omogenee dalle presenti norme sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del contesto urbano. È quindi obbligatoria la variazione in destinazione d'uso compatibili.

art. 9. Indici e parametri urbanistici

1. Ai fini dell'applicazione delle NTA sono considerati parametri urbanistici:
 - **CU – Carico urbanistico.** Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale

fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico – edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

- **DT – Dotazioni Territoriali.** Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
- **ST – Superficie territoriale (mq).** Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. La superficie territoriale va misurata secondo il confine di zona riportato sulle tavole grafiche di progetto, indipendentemente dalla collocazione delle aree destinate alla viabilità perimetrale alla zona, esistente o prevista dal PUC.
- **SF – Superficie fondiaria (mq).** Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
- **LM – Lotto minimo d'intervento (mq).** Si intende l'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento edilizio urbanistico preventivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie territoriale.
- **IT – Indice di edificabilità territoriale (mc/mq).** Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
- **IF – Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq).** Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
- **SC – Superficie coperta (mq).** Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a ml 1,50.
- **SP – Superficie permeabile (% oppure mq/mq).** Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
- **IPF – Indice di Permeabilità (%).** Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
- **IC – Indice di copertura (%).** Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

- **V – Volume di un fabbricato (mc).** Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
- **ST – Superficie totale (mq).** Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
- **SL – Superficie lorda (mq).** La superficie lorda (SL) di pavimento, è la superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti. La superficie lorda complessiva è data dalla somma delle superfici di tutti i piani entro e fuori terra, compresi i sottotetti aventi caratteristiche di agibilità. È misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, delle scale dei vani scala e dei vani ascensore (che saranno calcolate per un solo livello) e della superficie accessoria.
- **SU – Superficie utile abitabile (mq).** Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria, delle murature, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci, dei vani di porte e finestre, delle logge rientranti di profondità non superiore a ml. 2,00 (in caso contrario è da computare nella SU la superficie relativa alla sporgenza superiore), delle terrazze scoperte, dei balconi con profondità non superiore a ml. 1,50 (negli ambiti delimitati come Centro storico, i balconi se hanno sporgenza inferiore a ml. 0,80) in caso contrario è da computare nella SU la superficie relativa alla sporgenza superiore, delle tettoie con profondità inferiore a ml. 1,50 in caso contrario è da computare nella SU.
- **SA – Superficie accessoria (mq).** Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:
 - a) I portici e le gallerie pedonali;
 - b) I ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze che non rientrano nel computo della SL;
 - c) Le tettoie con profondità superiore a ml 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a ml 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
 - d) Le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
 - e) I sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza all'estradosso (HL) pari o superiore inferiore a ml 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;

f) i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;

g) spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

h) le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

- **Superficie complessiva (mq).** Per superficie convenzionale si intende la superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie accessoria e della superficie dei parcheggi. (Delibera Regione Campania n. 7844 del 02.10.96). E' la somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).
- **Superficie calpestabile (mq).** Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
- **Slp - Superficie lorda complessiva di pavimento (mq).** È la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo.
- **N - Numero dei piani.** È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
- **HL – Altezza lorda (ml).** Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso all'estradosso del soffitto o della copertura.
- **HF – Altezza del fronte (ml).** L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata:
 - a) All'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
 - b) All'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
- **H – Altezza dell'edificio per il calcolo della distanza dai confini (ml).** Ai soli fini del rispetto della distanza dai confini e tra i fabbricati, l'altezza dell'edificio è definita dalla differenza di quota tra la linea di terra e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano.
- **HE - Altezza dell'edificio (ml.):** Altezza massima tra quella dei vari fronti.

- **HU – Altezza utile dell'edificio per il calcolo del volume (ml).** Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
- **ES – Edificio esistente:** per edificio esistente si intende quello legittimamente realizzato, dotato di titolo abilitativo (ordinario od in sanatoria), e realizzato entro la data di entrata in vigore del presente PUC.

2. Ai fini dell'applicazione delle NTA la distanza è definita come lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.) in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

In particolare, il PUC definisce:

- **DC – Distanza dai confini (ml).** È la distanza minima dai confini di proprietà della proiezione verticale del fabbricato, misurata in senso radiale nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc.) non superiori a ml 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura. I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza. Le misure si esercitano solo ortogonalmente alle fronti dei fabbricati.
- **DF – Distanza fra le fronti (ml).** È la distanza fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata in senso radiale nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc.) non superiori a ml. 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura. Nel caso di fronti non parallele la distanza minima prescritta deve essere rispettata anche nei punti di minore distacco. Le norme relative ai distacchi tra edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio, salvo quando le fronti costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi 1/4 della loro larghezza. Nei casi in cui le fronti dello stesso edificio formano fra loro un angolo interno inferiore a 90° (purché sempre maggiore di 60°), sulle proiezioni di esse, non rispettando la distanza minima stabilita dalle presenti norme, possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di servizio. I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola

parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza. Le misure si esercitano solo ortogonalmente alle fronti dei fabbricati.

- **DS – Distanza dalle strade (ml).** È la distanza minima dal ciglio stradale della proiezione verticale del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc.) non superiori a ml. 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura. Per ciglio stradale si intende la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali o ciclabili, nonché le aree di pertinenza stradale (fossi, siepi, scarpate, ecc.) in quanto soggette ad esproprio. I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza. Le misure si esercitano in tutte le direzioni rispetto ad ogni punto delle fronti del fabbricato.

CAPO 3 – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

art. 10. Modalità di attuazione del PUC

1. Il PUC si attua per intervento edilizio diretto o per intervento urbanistico preventivo (intervento indiretto), secondo quanto stabilito dalle presenti norme.
2. Per interventi edilizi diretti si intendono quelli realizzabili senza intervento urbanistico preventivo, ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale e regionale, il cui rilascio non è subordinato all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi della Legge regionale n. 16/2004 e s.m.i.. Il PUC si attua per intervento edilizio diretto in tutte le zone del territorio comunale ove non è prescritto un intervento urbanistico preventivo.
3. Per interventi urbanistici preventivi si intendono quelli subordinati dal PUC all'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalle presenti norme ai sensi della Legge regionale n. 16/2004 e s.m.i. o, ove ne siano le condizioni, un Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001. Il ricorso a PUA è obbligatorio ogni qualvolta gli stessi siano prescritti dagli elaborati che costituiscono le disposizioni programmatiche.

art. 11. Intervento edilizio diretto

1. In tutte le zone del territorio comunale non comprese nei comparti perequativi e/o compresi in piani attuativi, ed in quelle disciplinate da PUA approvati e convenzionati, il PUC si attua mediante intervento edilizio diretto, subordinato al rilascio del titolo abilitativo richiesto dalla normativa vigente.
2. L'intervento edilizio diretto è consentito solo nel caso in cui le opere di urbanizzazione a rete (stradale; di illuminazione pubblica; fognaria, con allacciamento ad idoneo depuratore; di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, di collegamento telefonico) ed i parcheggi pubblici siano esistenti ed abbiano capacità e potenzialità sufficienti rispetto alle esigenze della zona in cui la costruzione stessa si trova. In caso contrario l'intervento edilizio diretto può essere subordinato alla realizzazione – o all'impegno a realizzare – le opere di urbanizzazione mancanti a seguito di determinazione del Dirigente competente.
3. L'intervento edilizio diretto può avvenire anche in forza di un Permesso di Costruire Convenzionato (PdC), lì dove previsto dal PUC, con particolare riferimento all'attuazione dei Comparti Perequativi, al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio, ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi ed al recupero del patrimonio edilizio esistente. Il rilascio del Permesso di Costruire

Convenzionato è subordinato alla stipulazione, a cura e spese degli interessati, tra Amministrazione Comunale e richiedente, dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni e della convenzione così come specificato nel RUEC vigente.

4. Ai fini della verifica dello stato di attuazione del PUC, l'Amministrazione provvede a censire annualmente le autorizzazioni ed i titoli abilitativi rilasciati, specificando per ciascun immobile il numero dei locali e la destinazione d'uso autorizzata.

art. 12. Intervento edilizio indiretto

1. L'intervento edilizio indiretto è subordinato all'approvazione preventiva di un PUA e, dove prescritto, alla preventiva stipula di convenzione contenente la disciplina dell'esecuzione dello strumento e delle relative obbligazioni.
2. Le procedure di predisposizione, adozione, approvazione nonché i soggetti aventi titolo alla redazione di un PUA sono disciplinati dagli artt. 26 e 27 della L.R. n. 16/2004 e ss.mm.ii e dall'art. 3 Regolamento di attuazione nonché dal RUEC vigente.
3. Le trasformazioni previste dai PUA non possono comportare variante al PUC e possono essere realizzate mediante comparti edificatori disciplinati dalla L.R. n. 16/2004 e ss.mm.ii, artt. 33, 34, 35 e dal suo Regolamento di attuazione.
4. Una volta iniziato l'iter procedurale del PUA, fino alla sua approvazione, sugli edifici esistenti ricadenti al suo interno sono ammessi solo interventi non soggetti al permesso di costruire.
5. Il PUA è lo strumento con cui si attuano i Comparti perequativi. Nella specifica regolamentazione dei singoli comparti sono introdotte misure semplificative (Permessi di costruire convenzionati) subordinati al rispetto di particolari principi e regole insediative.
6. Ove non definite dal PUC, le parti di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di PUA sono definite negli Atti di Programmazione degli Interventi dall'Amministrazione Comunale anche su proposta dei privati.

art. 13. Comparti perequativi

1. Le trasformazioni previste all'interno degli Ambiti di trasformabilità, attuate mediante dei PUA di iniziativa pubblica o privata, sono realizzate attraverso comparti edificatori.
2. La perequazione urbanistica si configura come il principio attraverso il quale gli strumenti urbanistici generali distribuiscono secondo criteri di equità ed uniformità, tra i proprietari di immobili ricadenti negli Ambiti di trasformazione, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo, tenendo conto dell'eventuale

edificazione esistente e della sua legittimità, nonché del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico generale.

3. Il meccanismo consiste nell'assegnare un indice perequativo (plafond) all'insieme di aree con destinazioni private e pubbliche comprese negli ambiti. Si tratta quindi di una ripartizione della capacità edificatoria e degli oneri attuativi indifferenziata e proporzionale alle proprietà catastali, sia per i proprietari delle aree edificabili che per i proprietari delle aree con destinazioni pubbliche. L'accordo tra i proprietari dei lotti ricadenti negli ambiti di trasformazione renderà allora possibile realizzare le volumetrie nelle aree indicate, indipendentemente dall'effettiva proprietà delle stesse.
4. In riferimento a tale impostazione il PUC garantisce:
 - la preservazione dei diritti edificatori connessi all'eventuale completamento dell'edificazione esistente legittima;
 - l'equa ripartizione dei diritti edificatori indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà;
 - la ripartizione degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione in proporzione ai diritti edificatori assegnati, indipendentemente dai criteri e modalità di attribuzione dei diritti stessi;
5. Le trasformazioni previste all'interno degli Ambiti di trasformabilità possono essere realizzate mediante Comparti Perequativi attuati in maniera indiretta attraverso l'approvazione di un Piano Attuativo nelle modalità previste dal precedente articolo. Tali Piani Attuativi sono corredati da apposita convenzione così come definita nel successivo articolo del presente testo e dal RUEC vigente. Il Piano Attuativo dovrà riguardare tutte le aree ricadenti nel Comparto Perequativo.
6. Gli interventi edilizi, relativi alle aree ricadenti nei Comparti perequativi, possono essere realizzati anche mediante attuazione diretta con permesso di costruire convenzionato, nel caso in cui gli interventi risultino conformi alle prescrizioni riportate nelle schede di dettaglio all'interno del Quadro operativo ed in particolare rispetto ai seguenti requisiti:
 - il posizionamento e la caratterizzazione delle attrezzature;
 - il posizionamento della viabilità pubblica;
 - l'articolazione tipologica dell'edilizia privata.
7. L'applicazione dei comparti è finalizzata ad ottenere:
 - la cessione gratuita al Comune di suoli privati per l'uso pubblico, destinati a parcheggi, a verde pubblico attrezzato, servizi o attrezzature;
 - la realizzazione di nuovi fabbricati con prestazioni energetico – ambientale di qualità.
8. E' fatta salva la facoltà del Comune di apporre ogni tipo di miglioria ai progetti presentati

relativamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il Permesso a costruire potrà essere rilasciato solo dopo l'accertamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, previo verbale di accertamento, da parte dell'Amministrazione Comunale, della corretta attuazione delle opere.

art. 14. Convenzione per l'attuazione del comparto

1. La convenzione disciplina i rapporti tra i soggetti proprietari delle aree e degli immobili inclusi nel comparto edificatorio e/o i loro aventi causa, e l'Amministrazione Comunale.
2. La convenzione deve prevedere:
 - l'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree negli ambiti di trasformazione;
 - l'individuazione e la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nelle aree di trasformazione;
 - l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
 - l'obbligo di eseguire tutte le opere previste, sia pubbliche che private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, compreso tra i tre e i cinque anni;
 - la cessione gratuita delle aree per servizi, se comprese nel comparto;
 - le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;
 - una quota, se prevista all'interno delle Schede del Quadro operativo, di Edilizia convenzionata che eventualmente si intende realizzare.
3. Fino alla stipula della convenzione di cui ai commi precedenti, sugli edifici interclusi nei Comparti Perequativi, sono ammessi solo interventi riconducibili alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

art. 15. Monetizzazione e standard urbanistici

1. In tutti i casi in cui gli interventi edilizi determinino un incremento del carico urbanistico è fatto obbligo di cedere gratuitamente le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle quantità previste dalla legge nonché di realizzare le opere di urbanizzazione, ove carenti.
2. Nei casi in cui l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero laddove non risulti possibile al privato di reperire aree libere nella zona omogenea d'intervento, gli uffici possono proporre all'amministrazione di deliberare che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore di mercato

di aree ricadenti nella stessa zona omogenea. L'intervento edilizio diretto con monetizzazione degli standard potrà essere assentito, previo accertamento che il maggior carico urbanistico indotto non comporti una riduzione di standard inferiore ai valori minimi fissati per abitante dalla normativa vigente nell'ambito del complessivo bilancio per standard del PUC.

3. La proposta di monetizzazione può avvenire: esclusivamente per aree da destinare a standard indotti dall'intervento ed anche su iniziativa dell'Ufficio qualora ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico.
4. La monetizzazione non è automatica ma una facoltà dell'Amministrazione e che la stessa non può ledere il rispetto dei minimi standard inderogabili di cui al D.M. 1444/1968
5. L'ammissione della monetizzazione degli standard sarà definita con apposita determinazione dirigenziale, a cui farà seguito la delibera della Giunta Comunale.
6. L'Amministrazione Comunale, con atto esplicito del Dirigente competente, può diniegare la proposta di monetizzazione ove verificati, a seguito dei normali accertamenti istruttori, che il richiedente il titolo abilitativo dispone di aree idonee e utili al soddisfacimento degli standard urbanistici.
7. I proventi incassati dal Comune per la monetizzazione sono da considerarsi fondi a destinazione vincolata da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione e per la progettazione, realizzazione e allestimento di attrezzature e servizi pubblici, nonché alla realizzazione o riqualificazione delle aree

CAPO 4 - ARTICOLAZIONE DEI CONTENUTI DEL PIANO

art. 16. Elaborati costitutivi del piano urbanistico comunale

1. Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

Quadro conoscitivo

- QC. 01**-Inquadramento territoriale
- QC. 02**- Pianificazione sovra comunale PTR
- QC.03** – Pianificazione sovra comunale PTCP
- QC.04** – Cartografia di base
- QC.05** – Cartografia dei centri abitati
- QC.06a** – Lo stato di attuazione pianificazione vigente (Piano di zona) (A1)
- QC.06b** – Lo stato di attuazione pianificazione vigente (Piano di zona) dettaglio
- QC.07a** –Uso del suolo urbano (dettaglio)
- QC.07b** – 1.2 Uso del suolo urbano (dettaglio)
- QC.08a** - Analisi della mobilità Classificazione Funzionale
- QC.08b** - Analisi della mobilità Efficienza Teorica
- QC.09** – **Stralcio del Piano dell’Autorità di bacino** - Fasce fluviali e zone di attenzione idraulica (PRCLA 2016)
- QC.10** - **Stralcio del Piano dell’Autorità di bacino** - Aree a rischio idraulico (IRIS 2016)
- QC.11** - **Stralcio del Piano dell’Autorità di bacino** - Pericolosità da frana (PRCL)
- QC.12** - **Stralcio del Piano dell’Autorità di bacino** - Rischio da frana (RIS)
- QC.13** - Tutele idrogeologiche e vincoli geologici-ambientali
- QC.14** - Tutele paesaggistiche, storico-architettoniche, fasce di rispetto e vincoli conformativi.

Quadro Strutturale

- QS. 00** – Quadro Strutturale – Relazione illustrativa
- QS. 01** – Quadro Strutturale – Norme Tecniche di Attuazione
- QS.02** – Quadro Strutturale – U.T.O.E. – Unità territoriali organiche elementari
- QS. 03** – Quadro Strutturale – Rete ecologica comunale
- QS. 04** – Quadro Strutturale – Disposizioni Strutturali. Zonizzazione del Territorio Comunale

Quadro Programmatico

- QP. 01** – Quadro Programmatico – Norme Tecniche di Attuazione
- QP. 02** – Quadro Programmatico – Schede Progettuali
- A.P.I.** – Atti di Programmazione degli Interventi 2021-22-23

2. Costituiscono parte integrante del PUC le seguenti elaborazioni e studi specialistici:

- ii) STUDIO AGRONOMICO;
 - iii) STUDIO GEOLOGICO;
 - iv) PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA;
 - v) VAS - RAPPORTO AMBIENTALE;
 - vi) SINTESI NON TECNICA.
3. Gli elaborati grafici sono redatti su base cartografica della carta tecnica regionale (CTR) al 2011 e non è stata effettuata alcuna revisione e/o editing, pertanto, lo stato dei luoghi potrebbe differire da quanto rappresentato cartograficamente.
 4. L'eventuale assenza dalla cartografia di base della rappresentazione di edifici legittimamente esistenti non inficia l'applicabilità ad essi del regime normativo definito dal presente PUC per la zona corrispondente. Analogamente, sedi di attività produttive legittimamente realizzate in base ad atti abilitativi regolarmente rilasciati dalle competenti autorità si intendono - anche se non rappresentate negli elaborati del PUC - confermate nel PUC stesso secondo i riferimenti e le determinazioni degli atti abilitativi.
 5. Le tavole di analisi registrano informazioni o segnalano potenzialità e qualità di spazi o immobili; in ogni caso essi non hanno efficacia ai fini della imposizione di vincoli né hanno efficacia giuridico-normativa.
 6. Laddove siano stati inclusi nella zonizzazione del PUC aree o immobili che documentatamente ricadono nel territorio di altri comuni, le relative classificazioni e norme debbono intendersi come prive di valore ed efficacia giuridica.
 7. Qualora sussista contrasto tra rappresentazione grafica e testo normativo, farà fede quest'ultimo.
 8. Nei casi controversi, l'interpretazione data dal Consiglio Comunale avrà valore di interpretazione autentica.

TITOLO 2 - DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL PUC

CAPO 1- GENERALITÀ

art. 17. Disposizioni strutturali

1. Gli elaborati della componente strutturale del PUC, in osservanza delle leggi vigenti:
 - 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;
 - individuano le **Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.)** aventi carattere di unitarietà funzionale, morfologica e organizzativa;
 - individuano tre sistemi funzionali (**Sistema naturalistico-ambientale e rurale; Sistema insediativo; Sistema infrastrutturale**) articolati in **successivi Ambiti di Trasformazione Omogenea (A.T.O.)**;
 - stabiliscono le norme di salvaguardia;
 - definiscono gli indici urbanistico-edilizi e quella degli interventi di trasformazione in riferimento ai contenuti delle leggi nazionali e regionali vigenti nonché a quanto specificato nel RUEC;
 - individuano gli ambiti trasformabili nel rispetto di quanto definito nel Piano di Assetto Idrogeologico Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale. Inoltre, è obbligatorio il rispetto delle specifiche norme, che prevalgono – in caso di difformità – su quelle degli articoli seguenti, e la verifica di compatibilità con i contenuti prescrittivi cartografici.

art. 18. La struttura del piano

1. IL PUC suddivide il territorio comunale in Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE).
2. Le UTOE individuano parti organiche del territorio caratterizzate da fattori di identità morfologica, fisica e di sviluppo storico, nonché da continuità del tessuto edificato per quelle di carattere urbano. In ciascuna UTOE sono individuati sub-ambiti le cui caratteristiche fisiche e socio-economiche determinano il grado di trasformabilità attuabile nel rispetto delle invarianti strutturali, valido nel lungo periodo quale componente della parte strutturale del PUC. Ciascuna UTOE, quale parte organica integrata e caratterizzata da specifica identità morfologica e socio-economica, è composta da sistemi funzionali, come riportati nel successivo comma.



3. La disciplina del territorio comunale definita dal PUC negli elaborati grafici, nonché, dalle presenti Norme è articolata in riferimento alle componenti appartenenti ai seguenti sistemi funzionali:

1. SISTEMA NATURALISTICO-AMBIENTALE E RURALE;

2. SISTEMA INSEDIATIVO;

3. SISTEMA INFRASTRUTTURALE.

CAPO 2 – LE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (U.T.O.E.)

art. 19. L'articolazione delle U.T.O.E.

Comma 1. Definizione

All'interno del territorio comunale di Romagnano al Monte sono individuate 5 Unità Territoriali Organiche Elementari perimetrate sulla base dei caratteri ambientali, morfologici, orografici e sulla base dei processi storici, culturali e sociali che hanno contribuito alla formazione del territorio. Le UTOE individuate sono:

- **U.T.O.E. 1** – Paesaggio olivicolo;
- **U.T.O.E. 2** – Paesaggio fluviale;
- **U.T.O.E. 3** – Paesaggio urbano;
- **U.T.O.E. 4** – Paesaggio storico;
- **U.T.O.E. 5** – Paesaggio naturale.

Ciascuna U.T.O.E. è descritta e ne sono indicati gli obiettivi principali che il PUC di Romagnano al Monte intende perseguire.

Comma 2. Obiettivi

La definizione del dimensionamento di Piano si fonda sulla suddivisione del territorio comunale in Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.): la definizione di tali unità si basa sul riconoscimento di aree vaste del territorio comunale, le quali presentano caratteristiche fisiche e strutturali simili tra loro, caratterizzate per lo più da componenti legate alle previsioni di carattere urbanistico, previgenti o future, per quanto concerne gli ambiti che vedono la presenza di urbanizzazioni consolidate.

art. 20. U.T.O.E. N.1 – Paesaggio olivicolo

Comma 1. Definizione

L'UTOE n.1 - *Paesaggio olivicolo* individua le aree destinate alla produzione di olio di oliva che caratterizzano gran parte del territorio comunale. La forte presenza di uliveti che contraddistinguono questa zona rappresenta una grande opportunità per il territorio sia in termini di risorsa che di peculiarità del paesaggio. Il PUC intende salvaguardare e valorizzare questa unità in termini turistici e rurali. In quest'ambito va promossa e agevolata la multifunzionalità delle aziende agricole con l'affiancamento di attività integrative del reddito agricolo (agriturismo, fattorie didattiche, ecc.). A tal fine possono essere realizzati nuovi manufatti a servizio delle attività connesse al fondo agricolo, anche se resta opportuno privilegiare il recupero del patrimonio edilizio esistente. E' ammessa l'attività agrituristica e di fruizione didattica secondo i limiti quantitativi precisati nelle

seguenti NTA e nel RUEC.

Comma 2. Obiettivi strategici di trasformazione

I principali obiettivi per questa UTOE sono:

- valorizzare e conservare il patrimonio rurale e ambientale;
- valorizzare e tutelare l'olivicoltura;
- riqualificare il patrimonio edilizio e ripristinare i caratteri tipo-morfologici,
- sviluppare la filiera olivicola ed olearia.

art. 21. U.T.O.E. N.2 – Paesaggio fluviale

Comma 1. Definizione

L'UTOE n.2 - *Paesaggio fluviale* individua le aree comprese all'interno del corridoio ecologico territoriale del fiume Bianco. Il Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, definisce "aree di collegamento ecologico funzionale" le aree che, per la loro struttura lineare e continua (come i corsi d'acqua con le relative sponde, o i sistemi tradizionali di delimitazione dei campi) o il loro ruolo di collegamento (come le zone umide e le aree forestali) sono essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie selvatiche. Nell'ambito di tali politiche il PUC ha inteso riconoscere il paesaggio fluviale del fiume Bianco come corridoio ecologico territoriale. La realizzazione di un corridoio ecologico di connessione, deve essere approfondito negli aspetti di dettaglio, anche in rapporto alla struttura produttiva e proprietaria esistente. All'interno di questa unità rientra anche l'area della stazione in cui ricade un ambito di trasformabilità integrata (ATI) finalizzata a potenziare questa parte di territorio che rappresenta, data la presenza della stazione, un punto di accesso importante al comune di Romagnano al Monte. Il fiume come spina dorsale del nuovo piano urbanistico comunale e come occasione per tenere insieme il nuovo progetto di riqualificazione e valorizzazione del territorio comunale.

Comma 2. Obiettivi strategici di trasformazione

I principali obiettivi per questa UTOE sono:

- valorizzare e conservare il patrimonio ambientale e fluviale;
- superare la frammentazione e orientare interventi di ricomposizione e riqualificazione ambientale;
- immaginare il fiume come infrastruttura ecologica.

Comma 3. Dimensionamento

Ambito di trasformabilità	Superficie territoriale	Superficie fondiaria	N. alloggi	Funzione primaria
<u>ATI 2</u>	3.295 mq	1.642,2 mq	4	Residenziale Terziario

art. 22. U.T.O.E. N.3 – Paesaggio urbano

Comma 1. Definizione

L'UTOE n.3 - *Paesaggio urbano* individua le aree in cui si esaurisce e prende forza la vita e le relazioni delle persone. L'unità rappresenta i luoghi in cui agiscono le persone e costruiscono le loro relazioni quotidiane, connotati da valori simbolici, affettivi e identitari di riferimento garantendone così la frequentazione, la cura, la gestione condivisa, la percezione, il senso di appartenenza. Per tali motivi il paesaggio urbano non termina e comprende esclusivamente le aree dove gravitano edifici e superfici impermeabile ma anche quelle aree prossime all'abitato che lo connotano e lo caratterizzano. Il paesaggio urbano di questa unità è il prodotto del piano redatto dopo il terremoto del 1980. L'unità è caratterizzata da due nuclei urbani: da un lato, sorge il nuovo centro abitato di Romagnano al Monte; dall'altro sono ancora presenti i moduli abitativi temporanei allestiti subito dopo l'evento catastrofico, per ospitare e accogliere gli sfollati. Tra i due centri si sviluppa un sistema di orti urbani che il PUC intende salvaguardare e tutelare come carattere identitario del luogo. All'interno di questa unità ricadono un ambito di trasformabilità integrata (ATI) e un ambito di trasformabilità produttiva-commerciale (ATPC).

Comma 2. Obiettivi strategici di trasformazione

I principali obiettivi per questa UTOE sono:

- valorizzare e riqualificare il paesaggio urbano;
- salvaguardare e tutelare il sistema degli orti urbani;
- riqualificare il patrimonio edilizio;
- ripristinare i caratteri tipo-morfologici del luogo;
- potenziare e riqualificare le attrezzature esistenti;
- migliorare le condizioni fisiche dello spazio pubblico;
- riorganizzare la mobilità, incentivando quella pedonale e ciclabile;
- favorire l'innalzamento delle prestazioni ecologico-ambientali della città.

Comma 3. Dimensionamento

Ambito di trasformabilità	Superficie territoriale	Superficie fondiaria	N. alloggi	Funzione primaria
<u>ATI 1</u>	2.292 mq	1.540,2 mq	7	Residenziale Terziario
<u>ATI 3</u>	2.615 mq	1.757,3 mq	8	Residenziale Terziario
<u>ATPC 1</u>	813,7 mq	651,1 mq	-	Commerciale Produttivo
<u>ATPC 2</u>	2.150,5 mq	651,1 mq	-	Commerciale Produttivo

art. 23. U.T.O.E. N.4 – Paesaggio storico

Comma 1. Definizione

L'UTOE- Paesaggio storico comprende l'antico centro storico di Romagnano al Monte abbandonato dopo il terremoto. In tutti questi anni, l'amministrazione comunale, con lungimiranza e costanza, ha inseguito diversi progetti di riqualificazione di alcune parti del centro storico che ancora non hanno avuto la forza di generare lo sviluppo sperato. In questo scenario, il PUC persegue l'obiettivo della tutela e della riqualificazione integrata del centro storico rimandando i dettagli all'attuazione di un piano di recupero.

Comma 2. Obiettivi strategici di trasformazione

I principali obiettivi per questa UTOE sono:

- valorizzare e conservare il patrimonio storico e archeologico;
- riqualificare il patrimonio edilizio e ripristinare i caratteri tipo-morfologici;
- potenziare l'offerta pubblica;
- ricucire e ri-ammagliare il tessuto storico dimesso;
- innalzare le prestazioni ecologico-ambientali della città storica;
- definire e individuare un ruolo territoriale al centro storico di Romagnano, come attrattore turistico e ricreativo di scala regionale e nazionale.

art. 24. U.T.O.E. N.5 – Paesaggio naturale

Comma 1. Definizione

L'UTOE n.5 - *Paesaggio naturale* comprende le parti di territorio caratterizzate da forte

naturalità che il PUC intende salvaguardare e tutelare. Il tema del paesaggio è parte integrante della pianificazione urbanistica comunale. L'obiettivo del PUC è salvaguardare e favorire la diversità del paesaggio. I cambiamenti paesaggistici risultano particolarmente evidenti negli insediamenti al di fuori delle zone edificabili e per tale motivo il PUC persegue l'obiettivo della tutela del paesaggio e limita gli interventi edilizi solo ed esclusivamente a fini turistici e agricoli, che possono rappresentare occasione di valorizzazione e fruibilità del territorio.

Comma 2. Obiettivi strategici di trasformazione

I principali obiettivi per questa UTOE sono:

- valorizzare e conservare il patrimonio ambientale, naturale e agricolo;
- riqualificare il patrimonio edilizio rurale e ripristinare i caratteri tipo-morfologici;
- aumentare il grado di accessibilità dell'area;
- incentivare la mobilità ciclo pedonale, attraverso il recupero e la realizzazione dei sentieri.

TITOLO 3 – SISTEMI E AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

CAPO 1 – SISTEMI E RETI

art. 25. Articolazione del territorio per sistemi funzionali e ambiti territoriali omogenei

1. Il PUC nella sua **componente strutturale**, sulla base dei sistemi funzionali, suddivide il territorio in Ambiti Territoriali Omogenei. La definizione di tali ambiti si basa sul riconoscimento di aree a carattere omogeneo, le quali presentano limiti e vincoli diversi che disciplinano ogni tipo di intervento in tale area. Per il PUC del comune di Romagnano al Monte sono stati individuati i seguenti **Ambiti Territoriali Omogenei**:

- **Il sistema naturalistico-ambientale e rurale (SNAR)** è composto dalle principali aree naturali e rurali a limitato tasso di presenza antropica:
 - ATO E1 – Ambito naturale di tutela (zona E /d.m. n. 1444);
 - ATO E2 - Ambito di valore naturale a rischio idrogeologico (zona E /d.m. n. 1444);
 - ATO E3 – Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (zona E /d.m. n. 1444);
 - ATO E4 - Ambito agricolo ordinario (zona E /d.m. n. 1444);
 - ATO E5 - Ambito periurbano di salvaguardia degli orti agricoli (zona E /d.m. n. 1444);
 - ATO - Rete idrografica;
 - ATO - Corridoio ecologico territoriale.
- **Il sistema insediativo (SI)** è composto dalle parti di città più compatte e consolidate nei quali si concentrano maggiormente le funzioni e le attività antropiche (residenziale, produttiva, direzionale, etc...):

Città storica

- ATO A1-Ambito storico (zona A /d.m. n. 1444);
- Bene archeologico;

Città consolidata

- ATO B1 - Ambito consolidato pianificato (zona B /d.m. n. 1444);
- ATO B2 – Ambito consolidato di qualificazione diffusa (zona B /d.m. n. 1444);
- ATO B3 – Ambito di recupero e riqualificazione urbanistica (zona B /d.m. n. 1444);

Attrezzature per il territorio esistenti

- ATO G1 - Attrezzature di interesse comune (zona F /d.m. n. 1444);
- ATO G2 - Attrezzature per l'istruzione (zona F /d.m. n. 1444);

- ATO G2 - Aree per il parcheggio (zona F /d.m. n. 1444);
 - ATO G2 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (zona F /d.m. n. 1444);
 - Impianti ed attrezzature speciali (zona F /d.m. n. 1444).
- **Il sistema infrastrutturale e relazionale (SF)** è costituito dalle reti dei sottoservizi e di trasporto diffuse sul territorio che pongono in relazione gli altri sistemi:

Infrastrutture per la mobilità

- Rete ferroviaria;
- Pista ciclabile;
- Rete stradale.

Infine, sono stati definiti gli Ambiti di Trasformabilità:

- **Ambiti di trasformabilità**
ATO ATPC – Ambiti di trasformabilità produttiva-commerciale;
ATO ATI – Ambito di trasformabilità integrata.

CAPO 2 – SISTEMA NATURALISTICO-AMBIENTALE E RURALE

art. 26. Generalità

1. Il Sistema Naturalistico-Ambientale e Rurale (SNAR) comprende le seguenti aree:
 - le aree che sono ad esclusiva funzione agricola o la quasi totalità del terreno destinata all'attività agricola;
 - le aree in cui è presente l'agricoltura estensiva e quelle ad agricoltura intensiva o specializzata;
 - le aree di elevato pregio a fini della produzione agricola, anche potenziale, per le peculiari caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura del suolo e/o per la presenza di rilevanti infrastrutture agrarie e/o sistemazioni territoriali.
2. In particolare, sono stati individuati per questo sistema i seguenti Ambiti Territoriali Omogenei:
 - ATO E1 – Ambito naturale di tutela (zona E /d.m. n. 1444);
 - ATO E2 - Ambito di valore naturale a rischio idrogeologico (zona E /d.m. n. 1444);
 - ATO E3 – Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (zona E /d.m. n. 1444);
 - ATO E4 - Ambito agricolo ordinario (zona E /d.m. n. 1444);
 - ATO E5 - Ambito periurbano di salvaguardia degli orti agricoli (zona E /d.m. n. 1444);
 - ATO - Rete idrografica;
 - ATO - Corridoio ecologico territoriale.
3. Il PUC per questo territorio fornisce le seguenti direttive:
 - la salvaguardia dei suoli ad elevata vocazione agricola, limitandone il più possibile il consumo;
 - la tutela delle grandi aree agricole periurbane;
 - la valorizzazione delle aree agricole e naturali in collegamento con le aree verdi urbane permeabili al fine di realizzare nuove connessioni ecologiche;
 - il sostegno e la valorizzazione dell'attività agricola.

art. 27. ATO E1 – Ambito naturale di tutela (zona E /d.m.n. 1444)

Comma 1. Definizione

L'“Ambito naturale di tutela” individua aree di particolare interesse naturalistico e paesaggistico, caratterizzate dalla presenza di boschi, anche associati ad altri usi del suolo. Dette aree comprendono parti del territorio in cui prevalgono usi del suolo in

qualche modo indipendenti dall'attività umana o dove l'attività colturale non comporta cadenze periodiche brevi o non modifica le condizioni del suolo e del soprassuolo. In queste aree il PUC prescrive la tutela delle componenti peculiari geologiche, geomorfologiche, vegetazionali e paesaggistiche che ne connotano l'assetto e la riqualificazione e/o rinaturalizzazione dei siti che presentano caratteri di degrado. Gli interventi ammissibili devono, dunque, limitarsi al recupero del patrimonio edilizio eventualmente esistente.

Comma 2. Obiettivi

In tale zona omogenea il PUC persegue i seguenti obiettivi principali:

- la salvaguardia del territorio boschivo, attraverso misure di protezione del suolo e dell'habitat naturale, migliorando l'assetto vegetazionale, preservando la biodiversità e favorendo interventi di sistemazione idraulica volti alla riduzione del dissesto idrogeologico;
- conservazione e miglioramento del verde nonché delle zone boscate secondo l'applicazione di principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e le potenzialità delle vegetazioni della zona;
- il regolare deflusso delle acque e la cura del reticolo idrografico superficiale e sotterraneo;
- la tutela di esemplari arborei vetusti e di formazioni boschive mature;
- la tutela degli habitat rari e la gestione con finalità naturalistiche delle formazioni boschive mature;
- la realizzazione di progetti di rinaturalizzazione o di gestione paesaggistica finalizzati all'incremento delle formazioni boschive, o comunque di ripristino del manto vegetale come disciplinato nel Paf – Piano di assestamento forestale;
- la realizzazione e la previsione di spazi di fruizione del paesaggio nel rispetto del contesto e delle caratteristiche naturali.

Comma 3. Destinazioni d'uso ammissibili

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

e. Rurale

- A1.** abitazioni rurali (se persistente);
- A2.** annessi agricoli pertinenziali al fondo;
- A5.** strutture per il ricovero e l'allevamento di animali;
- A6.** agriturismo, così come definito dall'art. 3 del D.Lgs 228/2001;
- A7.** attività ricreativo – culturale a cielo aperto (es. maneggio, parco avventura, percorsi vita, etc.).

E' consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse, secondo quanto specificato nel RUEC, con esclusione di quelli riguardanti gli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.n. 765/67, della L.n 122/89, dell'art.6 della L.R.19/01. E' ammessa la destinazione d'uso al momento dell'adozione del PUC in usi agrituristici, abitativi, artigianali per le produzioni locali tipiche, ricettivi o di servizio alle attività agrosilvopastorali. E' ammesso il mutamento della destinazione d'uso degli immobili non più utilizzati per le attività agroforestali, in usi agrituristici, abitativi, artigianali per le produzioni locali tipiche, ricettivi o di servizio. La variazione della destinazione d'uso potrà essere consentita soltanto se orientato al massimo rispetto delle tipologie edilizie caratteristiche delle località interessate e qualora non richieda modifiche al sistema degli accessi e alle reti infrastrutturali e preveda l'utilizzo dell'immobile per attività turistico-ricettive o agro-didattiche o per la vendita di prodotti agricoli "a chilometri zero".

Comma 4. Modalità d'intervento

Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente (D.Lgs 42/2004 e smi), tramite intervento edilizio diretto per gli edifici e gli altri manufatti esistenti comprendono:

- **Mo** - Manutenzione ordinaria;
- **Ms** - Manutenzione straordinaria;
- **RRc** - Restauro e risanamento conservativo.

Comma 5. Trasformazioni ammissibili

In tale zona omogenea sono previste le seguenti trasformazioni:

- interventi su immobili esistenti nelle forme e modalità previsti al precedente comma;
- interventi di recupero ambientali o funzionali alla riduzione del rischio idrogeologico, con impiego, ovunque possibile, delle tecniche di ingegneria naturalistica;
- la protezione fisica e la tutela, anche attraverso le opportune attività di controllo ecologico e sanitario, dei pozzi che attingono alle falde idriche superficiali e profonde;
- la conservazione e miglioramento del verde nonché delle zone boscate secondo l'applicazione di principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e le potenzialità delle vegetazioni della zona;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità esistente, secondo progetti dettagliati e redatti in scala non inferiore a 1:500 che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo;
- la riqualificazione delle strade esistenti ad esclusivo uso agricolo o forestale, come

- disciplinato dal piano di assestamento forestale;
- il recupero della sentieristica, corredata da opere complementari quali: aree picnic, percorsi natura, ippovie, percorsi naturalistici e quant'altro attinente la fruizione naturalistica dei boschi;
 - la realizzazione di spazi non edificati dedicati al gioco libero con annessi parcheggi scoperti che non comportino l'alterazione dell'andamento naturale dei terreni. Gli eventuali manufatti per la dotazione di servizi igienici dovranno essere in legno secondo quanto stabilito in precedenza;
 - l'immodificabilità del suolo, vietando qualsiasi tipo di intervento o uso che pregiudichi la stabilità ecosistemica o la qualità paesaggistica ad eccezione degli interventi orientati al miglioramento complessivo degli ecosistemi interessati;
 - l'inedificabilità privata;
 - l'edificabilità pubblica prevista dal Puc e quella strettamente necessaria per l'adeguamento delle infrastrutture esistenti o per la realizzazione di reti infrastrutturali o attrezzature di base al servizio di preesistenti centri abitati o frazioni;
 - la tutela, il recupero e la manutenzione ambientale, ivi compresa quella vegetazionale, secondo criteri di ingegneria naturalistica;
 - la realizzazione di opere di protezione antincendio, comprendenti tagli del sottobosco per apertura di tracciati di accesso;
 - la realizzazione di torrette di avvistamento in struttura lignea;
 - la creazione di vasche di accumulo di acqua utilizzando invasi naturali previa valutazione di compatibilità paesistica e ambientale;
 - la ricostituzione di coltivi e impianti arborei tradizionali (oliveti, ficheti, vigneti e simili), nelle zone incolte o semiabbandonate già agricole;
 - il restauro e il recupero ambientale finalizzati all'eliminazione di opere in contrasto con l'ambiente, quali cartelloni pubblicitari e altri detrattori ambientali;
 - le modifiche al regime delle acque, finalizzati alla razionalizzazione dei prelievi e degli smaltimenti o alla messa in sicurezza delle situazioni di criticità idrogeologica o alla prevenzione degli incendi, nel rispetto di quanto previsto all'art. 148 del Regolamento regionale n° 3 del 28 settembre 2017 "Regolamento di tutela e gestione sostenibile del patrimonio forestale regionale";
 - la realizzazione di aree di parcheggio con pavimentazioni permeabili, che non comportino livellamenti di terreno, la realizzazione di muri di sostegno o il taglio di alberi;
 - la manutenzione e pulizia degli impluvi e dei canaloni di scorrimento delle acque (tali attività sono di competenza dei proprietari frontalieri, essi dovranno vigilare e

- provvedere a tali interventi e, in caso di ordinanza del Sindaco, determinata a causa dell'inerzia dei proprietari, sarà possibile l'esecuzione in danno da parte del Comune);
- le opere di sistemazione di aree aperte da destinare ad uso sportivo e ricreativo che non comportino:
 - l'alterazione dell'andamento naturale dei terreni,
 - il taglio di vegetazione arborea o arbustiva,
 - la realizzazione di opere murarie;
 - gli eventuali manufatti per la dotazione di servizi igienici dovranno essere in legno;
 - gli usi agricoli sono ammessi esclusivamente sulle aree già sistemate a tali fini, con divieto assoluto di interventi di scavo o movimenti di terreno diversi da quelli consueti di aratura, di tagli arborei o disboscamenti di messa a coltura di aree a macchia o a pascolo o in altro assetto naturale.

Infine, in ogni caso gli interventi di gestione dell'Ambito sono definiti dal Piano di Assetto Forestale che costituisce lo strumento per definire le strategie di intervento finalizzate all'erogazione continua e ottimale di beni e servizi e compatibilmente con la vincolistica vigente (D.Lgs 42/2004 e smi). Sono in ogni caso esclusi interventi edilizi che eccedano quanto previsto alle lettere a), b), e c), di cui al comma 1 dell'art. 3 del Dpr 380/2001 e smi o interventi infrastrutturali non esclusivamente e strettamente necessari per il mantenimento delle attività agro-silvo – pastorali o per la prevenzione degli incendi.

Comma 6. Interventi di nuova costruzione

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione.

Comma 7. Interventi su immobili esistenti

Per il patrimonio immobiliare legittimamente edificato ed esistente alla data del 29/03/1982 (rif. alla LrC n.14/82) sono consentiti, una tantum:

- adeguamenti igienico-sanitari nei limiti del 10% del volume e della superficie delle abitazioni rurali, comunque entro il limite assoluto di 30,00 mc una sola volta per lo stesso edificio, nell'ambito della verifica che la volumetria esistente sia stata legittimamente assentita;
- ampliamento delle pertinenze rurali nei limiti del 20% del loro volume.

Per gli edifici e gli insediamenti di architettura rurale, realizzati sino al 1955, si prescrive la riqualificazione e recupero per la conservazione degli elementi tradizionali e delle caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, in quanto rappresentano testimonianze significative della storia della comunità rurale e delle rispettive economie agricole tradizionali e dell'evoluzione identitaria del paesaggio.

Per tali manufatti si promuovono azioni di recupero e riuso anche a fini turistici (per centri

turistici informativi o rifugi). In tali aree sono consentite e vengono favorite e sviluppate attività agrituristiche e artigianali, tramite il recupero del patrimonio edilizio esistente purché compatibile con l'equilibrio ambientale e con la capacità di carico dei sistemi naturali.

In ogni caso è prescritto il rispetto degli elementi tipici e tradizionali quali le scale esterne, i portici, gli archi, le logge, le porte di accesso, le rocche dei camini, le torri colombaie, etc. In particolare, si prescrive:

- l'utilizzo di infissi e serramenti in legno o rivestiti in legno;
- la realizzazione di manti di copertura in coppi di laterizio;
- la rimozione dei rivestimenti esterni ceramici;
- l'utilizzo di intonaci a calce;
- il rispetto degli elementi tipici e tradizionali quali le scale esterne, i portici, gli archi, le logge, le porte di accesso, le rocche dei camini, le torri colombaie, etc.

Comma 8. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali.

Relativamente ai parametri è necessario consultare e fare visione del Paf - Piano di Assesto Forestale.

Per le aree interessate da pericolosità e/o rischio idrogeologico si richiama integralmente il testo unico coordinato delle norme di attuazione dei Piani Stralcio di Bacino e Varianti dell' Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale.

art. 28. ATO E2- Ambito di valore naturale a rischio idrogeologico (zona E/d.m. n. 1444)

Comma 1. Definizione

L' "Ambito di valore naturale a rischio idrogeologico" individua le aree di particolare interesse naturalistico e paesaggistico, caratterizzate dalla presenza di zone aperte con vegetazione rada e macchia mediterranea. Dette aree comprendono parti del territorio ad alto rischio idrogeologico classificate P3, P4, R3, R4 nel PSAI o nello studio comunale di ripermimetrazione delle zone in frana, nonché le fasce fluviali A, B1 e B2 del PSAI. Per le loro caratteristiche specifiche vanno considerate aree non edificabili. In queste aree il PUC prescrive la tutela e la salvaguardia al fine di fronteggiare e mitigare il rischio idraulico e idrogeologico.

Comma 2. Obiettivi

In tale zona omogenea il PUC persegue i seguenti obiettivi principali:

- la mitigazione e riduzione del rischio idraulico e idrogeologico;
- la salvaguardia dei caratteri orografici e vegetazionali complessivamente qualificanti

- lo specifico paesaggio collinare;
- l'inedificabilità e la scarsa presenza di strade carrabili;
 - la riduzione dei fattori di precarietà idrogeologica;
 - la realizzazione, dove possibile, ed il recupero di sentieri e percorsi pedonali di interesse storico e paesaggistico;
 - il potenziamento del ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.

Comma 3. Destinazioni d'uso ammissibili

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

e. Rurale

- A1.** abitazioni rurali (se persistente);
- A2.** annessi agricoli pertinenziali al fondo;
- A5.** strutture per il ricovero e l'allevamento di animali;
- A6.** agriturismo, così come definito dall'art. 3 del D.Lgs 228/2001;
- A7.** attività ricreativo – culturale a cielo aperto (es. maneggio, parco avventura, percorsi vita, etc.).

E' consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse, secondo quanto specificato nel RUEC, con esclusione di quelli riguardanti gli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.n. 765/67, della L.n 122/89, dell'art.6 della L.R.19/01. Inoltre, sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso, a condizione che gli stessi non comportino aumento del rischio, inteso quale incremento di uno o più dei fattori che concorrono a determinarlo, secondo la formulazione di cui al punto 2.1 del DPCM 29 settembre 1998. In particolare, la variazione della destinazione d'uso potrà essere consentita soltanto se orientata al massimo rispetto delle tipologie edilizie caratteristiche delle località interessate e qualora non richieda modifiche al sistema degli accessi e alle reti infrastrutturali.

Comma 4. Categorie di intervento ammissibili

Per le aree interessate da pericolosità e/o rischio idrogeologico si richiama integralmente il testo unico coordinato delle norme di attuazione dei Piani Stralcio di Bacino e Varianti dell' Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale - definite per le specifiche classificazioni. Per le altre, invece, compatibilmente con la vincolistica vigente, sono ammessi, tramite intervento edilizio diretto, interventi di:

- **Mo** - Manutenzione ordinaria;
- **Ms** - Manutenzione straordinaria;
- **RRc** - Restauro e risanamento conservativo;

- **Re** - Ristrutturazione edilizia.

Comma 5. Trasformazioni ammissibili

Si applicano le disposizioni normative definite per le specifiche classificazioni dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale.

art. 29. ATO E3 – Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (zona E/d.m. n. 1444)

Comma 1. Definizione

L'“Ambito agricolo di rilievo paesaggistico” è caratterizzato in modo prevalente da colture di elevata qualità produttiva e ambientale e/o dalla compresenza di diversi valori che nell'insieme producono una significativa connotazione paesaggistica.

Comma 2. Obiettivi

In tale zona omogenea il PUC persegue i seguenti obiettivi principali:

- la salvaguardia dell'integrità ambientale e la tutela degli impianti delle colture arboree presenti;
- la valorizzazione e la riqualificazione dei paesaggi agrari;
- la prevenzione delle situazioni di degrado;
- la promozione di specifici incentivi per il mantenimento delle attività agricole;
- il divieto o la limitazione dell'edificabilità, ad eccezione dell'edilizia rurale (abitazione per il conduttore/proprietario del fondo, pertinenze agricole) solo se strettamente funzionale all'attività coltivatrice, previa approvazione di apposito piano di sviluppo aziendale asseverato da agronomo iscritto all'Albo;
- la promozione di azioni di recupero e riuso anche a fini turistici per le costruzioni rurali dismesse o in via di dismissione;
- la creazione e la valorizzazione di spazi di fruizione sociale in rapporto ad una qualificazione plurisetoriale delle aziende coltivatrici;
- la valorizzazione della cultura ad oliveto;
- l'incentivazione di attività turistico ricettive e agro-didattiche per la vendita di prodotti agricoli a “Km0”.

Comma 3. Destinazioni d'uso ammissibili

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

b. Turistico - Ricettiva

T3. strutture ricettive extralberghiere (esercizi di affittacamere; ostelli per la gioventù; attività ricettive in residenze rurali; rifugi di montagna; case religiose di

ospitalità, "alberghi diffusi");

c. Produttivo, Terziario Direzionale e Servizi Privati

- P1.** artigianato produttivo tradizionale e digitale;
- P6.** direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working);
- P7.** artigianato di servizio alla persona (laboratori, piccole attività connesse alla residenza, artigianato artistico, ecc...);
- P8.** artigianato di servizio (magazzini, officine, falegnamerie, ecc...) fino a 100 mq (limitatamente agli edifici esistenti);
- P9.** artigianato di servizio (magazzini, officine, falegnamerie, ecc...) oltre 100 mq (limitatamente agli edifici esistenti);

e. Rurale

- A1.** abitazioni rurali;
- A2.** annessi agricoli pertinenziali al fondo;
- A5.** strutture per il ricovero e l'allevamento di animali;
- A6.** agriturismo, così come definito dall'art. 3 del D.Lgs 228/2001;
- A7.** attività ricreativo – culturale a cielo aperto (es. maneggio, agriturismo, parco-avventura, parchi naturali attrezzati, etc.).

E' consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse, secondo quanto specificato nel RUEC, con esclusione di quelli riguardanti gli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.n. 765/67, della L.n 122/89, dell'art.6 della L.R.19/01. La variazione della destinazione d'uso potrà essere consentita soltanto se orientata al massimo rispetto delle tipologie edilizie caratteristiche delle località interessate e qualora non richieda modifiche al sistema degli accessi e alle reti infrastrutturali.

Comma 4. Categorie di intervento ammissibili

Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto per gli edifici e gli altri manufatti esistenti comprendono:

- **Mo** - Manutenzione ordinaria;
- **Ms** - Manutenzione straordinaria;
- **RRc** - Restauro e risanamento conservativo;
- **Re** - Ristrutturazione edilizia.
- **Nc** – Nuova costruzione.

Comma 5. Trasformazioni ammissibili

In tale zona omogenea sono previste le seguenti trasformazioni:

- interventi su immobili esistenti nelle forme e modalità previste al precedente comma;
- interventi di recupero ambientale o funzionali alla riduzione del rischio idrogeologico, con impiego, ovunque possibile, delle tecniche di ingegneria naturalistica;
- la protezione fisica e la tutela, anche attraverso le opportune attività di controllo ecologico e sanitario, dei pozzi che attingono alle falde idriche superficiali e profonde;
- la manutenzione straordinaria della viabilità esistente, secondo progetti dettagliati e redatti in scala non inferiore a 1:500 che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo;
- il recupero di percorsi pedonali e ciclabili, caratterizzati da pavimentazioni permeabili o semipermeabili col divieto assoluto di impiego di asfalto o bitumi, avente sezione non superiore a m 2.5 comprensiva di cunette, attraverso l'utilizzo di opere di ingegneria idraulica;
- la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità;
- l'installazione di idoneo impianto di smaltimento e/o di trattamento delle acque reflue per ogni edificio produttivo eventualmente esistente
- l'installazione di vasche Imhoff o impianti simili per gli edifici residenziali esistenti, se non collegati con la pubblica fognatura;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione a parità di volume (questa ultima consentibile esclusivamente su edifici non costituiti da murature in pietra a faccia vista), sugli edifici legittimamente esistenti o condonati,
- la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale, sempre che nel fondo non risulti accertabile storicamente la coltura ad oliveto che, in tal caso, andrà ripristinata.

Comma 6. Interventi di nuova costruzione

Sono ammessi interventi di nuova costruzione, mediante intervento edilizio diretto, strettamente connessa all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale. Il richiedente deve possedere uno dei seguenti requisiti:

A. Persone fisiche:

- Imprenditore agricolo ai sensi dell'art.2135 del Codice Civile,
- Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) D.Lgs. 99/2004 e s.m.i.:
 - ✓ I.A.P. zona non svantaggiata,

✓ I.A.P. zona svantaggiata 3. Imprenditore part-time (imprenditore agricolo non a titolo principale – cosiddetto “part-time” – Rilevante solo a fini urbanistici);

- Coltivatore Diretto,
- Imprese familiari.

B. Persone diverse da quelle fisiche:

- Società semplici (Almeno 1 socio dev'essere IAP),
- Società in accomandita almeno 1 socio accomandatario deve essere IAP,
- Società di capitali Almeno 1 amministratore dev'essere IAP,
- Società cooperative.

La realizzazione, da parte di imprenditori agricoli a titolo professionale, di nuova edilizia rurale deve avvenire previa presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale (Legge 9 maggio 1975, n. 153), redatto e asseverato in forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi di legge, da un tecnico abilitato, comprovante la qualità e l'effettivo uso agricolo dei suoli, la loro estensione catastale e la capacità produttiva prevista, nel rispetto dei seguenti parametri:

- **per le abitazioni rurali:**

- **(LM)** lotto minimo 6.000 mq,
- **(IT)** indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,03 mc/mq,
- **(HE)** altezza massima 7,50 m;

- **per le pertinenze** (per i locali destinati al ricovero di materiali ed attrezzi per la l'attività agricola, per attività all'aperto connesse alla funzione agrituristica non strettamente collegate alla conduzione del fondo e per la trasformazione dei prodotti per l'allevamento ed il ricovero del bestiame) **e/o laboratori artigianali** (utilizzati per la spremitura e/o la conservazione di olive, l'imbottigliamento di olio, per l'attività di trasformazione dei prodotti agricoli e lattiero caseari) rigorosamente connesse con la conduzione agricola del fondo devono rispettare i seguenti parametri:

- **(IT)** Indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,07 mc/mq;
- **(HE)** Altezza massima 8,50 m.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo professionale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull' area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a

favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l' Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento è consentito ogni volta che esso riguardi fondi anche fisicamente separati ma compresi nel territorio comunale a condizione che l'accorpamento di volume non superi i 500 mc e l'area destinata all'edificazione non sia inferiore ai 5.000 mq. I nuovi volumi destinati a pertinenze non dovranno avere sporti, balconi, pensiline o similari. In particolare, dovranno denotare una unità immobiliare distinta e disomogenea rispetto alla abitazione e non devono essere dotate di impianti ed accessori di tipo residenziale (cucina, bagno/i etc.), ma esclusivamente, se necessario, un locale igienico sanitario commisurato alla presenza soltanto di wc, lavabo e doccia; inoltre, se realizzate al di sotto o in aderenza al volume della abitazione, non debbono presentare passaggi interni di collegamento con l'abitazione stessa.

Comma 7. Interventi su immobili esistenti

Per il patrimonio immobiliare legittimamente edificato ed esistente alla data del 29/03/1982 (rif. alla LrC n.14/82) sono consentiti, una tantum:

- adeguamenti igienico-sanitari nei limiti del 10% del volume e della superficie delle abitazioni rurali, comunque entro il limite assoluto di 30,00 mc una sola volta per lo stesso edificio, nell'ambito della verifica che la volumetria esistente è stata legittimamente assentita;
- ampliamento delle pertinenze rurali nei limiti del 20% del loro volume.

Per gli edifici e gli insediamenti di architettura rurale, realizzati sino al 1955, si prescrive la riqualificazione e recupero per la conservazione degli elementi tradizionali e delle caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, in quanto rappresentano testimonianze significative della storia della comunità rurale e delle rispettive economie agricole tradizionali e dell'evoluzione identitaria del paesaggio.

Per tali manufatti si promuovono azioni di recupero e riuso anche a fini turistici (per centri turistici informativi o rifugi). In tali aree sono consentite e vengono favorite e sviluppate attività agrituristiche e artigianali, tramite il recupero del patrimonio edilizio esistente purché compatibile con l'equilibrio ambientale e con la capacità di carico dei sistemi naturali.

In ogni caso è prescritto il rispetto degli elementi tipici e tradizionali quali le scale esterne, i portici, gli archi, le logge, le porte di accesso, le rocche dei camini, le torri colombaie, etc. In particolare, si prescrive:

- l'utilizzo di infissi e serramenti in legno o rivestiti in legno;
- la realizzazione di manti di copertura in coppi di laterizio;
- la rimozione dei rivestimenti esterni ceramici;

- l'utilizzo di intonaci a calce;
- il rispetto degli elementi tipici e tradizionali quali le scale esterne, i portici, gli archi, le logge, le porte di accesso, le rocche dei camini, le torri colombaie, etc.

Comma 8. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali.

Nell'ambito dell'incremento volumetrico la nuova volumetria dovrà essere ben armonizzata all'interno del contesto esistente, ed essere parte di un progetto più ampio di riqualificazione dell'intero edificio dal punto di vista strutturale e del decoro architettonico. Inoltre, il progetto di ampliamento dovrà soddisfare i requisiti in materia energetico-ambientale previsti nel RUEC. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi esistenti e non possono essere realizzati volumi a sbalzo. Inoltre, dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri di tutela ambientale (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno, divieto di tramezzamenti).

Fermo restando l'obbligo del rispetto dei parametri imposti dai Criteri Ambientali Minimi (C.A.M.) vigenti per quanto di competenza, per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- i piazzali e le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere realizzati con materiali permeabili e/o semipermeabili, e comunque limitare l'utilizzo delle coperture asfaltate;
- è vietata la costruzione di recinzioni in muratura di altezza superiore a cm 1,10 dal piano di campagna minimo e senza idonee e adeguati sistemi di inverdimento verticale;
- la realizzazione di reti duali e di sistemi per il risparmio della risorsa idrica;
- la superficie scoperta impermeabilizzata non può superare il 5% della superficie del lotto e non più di 500 mq;
- il ripristino e l'incremento della presenza di alberi e arbusti nelle aree scoperte private degli edifici almeno pari a 100 arbusti/Ha e 100 alberi/Ha di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza.
- l'incremento di artificializzazioni di superfici scoperte per la realizzazione di attrezzature complementari scoperte, a carattere pertinenziale, per le attività ricreative, didattiche, culturali e sportive, incluse le piscine, che non superino il 10% della superficie fondiaria, tali interventi non debbono comunque determinare incrementi di aree impermeabilizzate per oltre 200 mq.

Per le aree interessate da pericolosità da frana e conseguente rischio si richiama integralmente il testo unico coordinato delle norme di attuazione dei PSAI relativi all'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale.

art. 30. ATO E4 - Ambito agricolo ordinario (zona E/d.m. n. 1444)

Comma 1. Definizioni

L' "Ambito agricolo ordinario" individua le aree di utilizzazione agricola caratterizzate dalla presenza di oliveti, vigneti, orti e seminativi, anche arborati, che restano destinati all'attività coltivatrice.

Comma 2. Obiettivi

In tale zona omogenea il PUC persegue i seguenti obiettivi principali:

- la salvaguardia dell'integrità ambientale e la tutela degli impianti delle colture arboree presenti;
- la valorizzazione e la riqualificazione dei paesaggi agrari;
- la prevenzione delle situazioni di degrado;
- la realizzazione di un equilibrio stabile fra il sistema agricolo e il sistema delle risorse naturali;
- la promozione di specifici incentivi per il mantenimento delle attività agricole;
- il divieto o la limitazione dell'edificabilità, ad eccezione dell'edilizia rurale (abitazione per il conduttore/proprietario del fondo, pertinenze agricole) solo se strettamente funzionale all'attività coltivatrice, previa approvazione di apposito piano di sviluppo aziendale asseverato da agronomo iscritto all'Albo;
- la promozione di azioni di recupero e riuso anche a fini turistici per le costruzioni rurali dismesse o in via di dismissione;
- la creazione e la valorizzazione di spazi di fruizione sociale in rapporto ad una qualificazione plurisetoriale delle aziende coltivatrici;
- la valorizzazione della cultura ad oliveto e a vigneto;
- l'incentivazione di attività turistico ricettive e agro-didattiche per la vendita di prodotti agricoli a "Km0".

Comma 3. Destinazioni d'uso ammissibili

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

b. Turistico – Ricettiva

T3. strutture ricettive extralberghiere (esercizi di affittacamere; ostelli per la gioventù; attività ricettive in residenze rurali; rifugi di montagna; case religiose di ospitalità, "alberghi diffusi")

c. Produttivo, Terziario Direzionale e Servizi Privati

- P1.** artigianato produttivo tradizionale e digitale;
- P6.** direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working);
- P7.** artigianato di servizio alla persona (laboratori, piccole attività connesse alla

residenza, artigianato artistico, ecc...);

P8. artigianato di servizio (magazzini, officine, falegnamerie, ecc...) fino a 100 mq (limitatamente agli edifici esistenti);

P9. artigianato di servizio (magazzini, officine, falegnamerie, ecc...) oltre 100 mq (limitatamente agli edifici esistenti);

d. Commerciale

C1. esercizi di vicinato (non superiori a 150 mq);

C10. pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere);

e. Rurale

A1. abitazioni rurali;

A2. annessi agricoli pertinenziali al fondo;

A3. impianti produttivi agro-alimentari;

A4. impianti per allevamento e lavorazioni connesse;

A5. strutture per il ricovero e l'allevamento di animali;

A6. agriturismo, così come definito dall'art. 3 del D.Lgs 228/2001;

A7. attività ricreativo – culturale a cielo aperto (es. maneggio, parco avventura, percorsi vita, etc.);

E' consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse, secondo quanto specificato all'art. 10 e nel RUEC, con esclusione di quelli riguardanti gli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.n. 765/1967. La variazione della destinazione d'uso potrà essere consentita soltanto se orientato al massimo rispetto delle tipologie edilizie caratteristiche delle località interessate e qualora non richieda modifiche al sistema degli accessi e alle reti infrastrutturali.

Comma 4. Categorie di intervento ammissibili

Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto per gli edifici e gli altri manufatti esistenti comprendono:

- **Mo** - Manutenzione ordinaria;
- **Ms** - Manutenzione straordinaria;
- **RRc** - Restauro e risanamento conservativo;
- **Re** - Ristrutturazione edilizia.
- **Nc** – Nuova costruzione.

Comma 5. Trasformazioni ammissibili

In tale zona omogenea sono previste le seguenti trasformazioni:

- interventi su immobili esistenti nelle forme e modalità previsti al precedente comma;

- interventi di recupero ambientali o funzionali alla riduzione del rischio idrogeologico, con impiego, ovunque possibile, delle tecniche di ingegneria naturalistica;
- la protezione fisica e la tutela, anche attraverso le opportune attività di controllo ecologico e sanitario, dei pozzi che attingono alle falde idriche superficiali e profonde;
- la manutenzione straordinaria della viabilità esistente, secondo progetti dettagliati e redatti in scala non inferiore a 1:500 che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo;
- il recupero di percorsi pedonali e ciclabili, caratterizzati da pavimentazioni permeabili o semipermeabili col divieto assoluto di impiego di asfalto o bitumi, avente sezione non superiore a m 2.5 comprensiva di cunette, attraverso l'utilizzo, se necessario, di opere di ingegneria idraulica;
- la realizzazione di spazi non edificati dedicati al gioco libero con annessi parcheggi scoperti;
- la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità;
- per ogni edificio produttivo eventualmente esistente è prescritta l'installazione di idoneo impianto di smaltimento e/o di trattamento delle acque reflue; per gli edifici residenziali esistenti, se non collegati con la pubblica fognatura, è prescritta l'installazione di vasche Imhoff o impianti similari;
- la destinazione di volumi legittimamente costruiti o regolarmente condonati alla commercializzazione di prodotti ortofrutticoli, sementi, prodotti per la fertilizzazione dei suoli agricoli, fiori, piantine da trapiantare, nei limiti massimi di superficie pari a quelli consentiti per gli esercizi di vicinato;
- sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione a parità di volume (quest'ultima consentibile esclusivamente su edifici non costituiti da murature in pietra a faccia vista).

Comma 6. Interventi di nuova costruzione

Sono ammessi interventi di nuova costruzione, mediante intervento edilizio diretto, strettamente connessa all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale. Il richiedente deve possedere uno dei seguenti requisiti:

A. Persone fisiche:

- Imprenditore agricolo ai sensi dell'art.2135 del Codice Civile,
- Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) D.Lgs. 99/2004 e s.m.i.:
 - ✓ I.A.P. zona non svantaggiata,
 - ✓ I.A.P. zona svantaggiata 3. Imprenditore part-time (imprenditore agricolo non a

titolo principale – cosiddetto “part-time” – Rilevante solo a fini urbanistici);

- Coltivatore Diretto,
- Imprese familiari.

B. Persone diverse da quelle fisiche:

- Società semplici (Almeno 1 socio dev'essere IAP),
- Società in accomandita almeno 1 socio accomandatario deve essere IAP,
- Società di capitali Almeno 1 amministratore dev'essere IAP,
- Società cooperative.

La realizzazione, da parte di imprenditori agricoli a titolo professionale, di nuova edilizia rurale deve avvenire previa presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale (Legge 9 maggio 1975, n. 153), redatto e asseverato in forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi di legge, da un tecnico abilitato, comprovante la qualità e l'effettivo uso agricolo dei suoli, la loro estensione catastale e la capacità produttiva prevista - nel rispetto dei seguenti parametri:

- **per l'edilizia rurale:**
 - **(LM)** lotto minimo 5.000 mq,
 - **(IT)** indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,05 mc/mq,
 - **(HE)** altezza massima 7,50 m,
- **per le pertinenze** (per i locali destinati al ricovero di materiali ed attrezzi per la l'attività agricola, per attività all'aperto connesse alla funzione agrituristica non strettamente collegate alla conduzione del fondo e per la trasformazione dei prodotti per l'allevamento ed il ricovero del bestiame) e e/o laboratori artigianali (utilizzati per la spremitura e/o la conservazione di olive, l'imbottigliamento di olio, per l'attività di trasformazione dei prodotti agricoli e lattiero caseari) rigorosamente connesse con la conduzione agricola del fondo devono rispettare i seguenti parametri:
 - **(IT)** Indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,07 mc/mq;
 - **(HE)** Altezza massima 8,50 m.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo professionale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull' area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l' Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento è consentito ogni volta

che esso riguardi fondi anche fisicamente separati ma compresi nel territorio comunale a condizione che l'accorpamento di volume non superi i 500 mc e l'area destinata all'edificazione non sia inferiore ai 5.000 mq.

Comma 7. Interventi su immobili esistenti

Per il patrimonio immobiliare legittimamente edificato ed esistente alla data del 29/03/1982 (rif. alla LrC n.14/82) sono consentiti, una tantum:

- adeguamenti igienico-sanitari nei limiti del 10% del volume e della superficie delle abitazioni rurali, comunque entro il limite assoluto di 30,00 mc una sola volta per lo stesso edificio, nell'ambito della verifica che la volumetria esistente è stata legittimamente assentita;
- ampliamento delle pertinenze rurali nei limiti del 20% del loro volume.

Per gli edifici e gli insediamenti di architettura rurale, realizzati sino al 1955, si prescrive la riqualificazione e recupero per la conservazione degli elementi tradizionali e delle caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, in quanto rappresentano testimonianze significative della storia della comunità rurale e delle rispettive economie agricole tradizionali e dell'evoluzione identitaria del paesaggio.

Per tali manufatti si promuovono azioni di recupero e riuso anche a fini turistici (per centri turistici informativi o rifugi). In tali aree sono consentite e vengono favorite e sviluppate attività agrituristiche e artigianali, tramite il recupero del patrimonio edilizio esistente purché compatibile con l'equilibrio ambientale e con la capacità di carico dei sistemi naturali.

In ogni caso è prescritto il rispetto degli elementi tipici e tradizionali quali le scale esterne, i portici, gli archi, le logge, le porte di accesso, le rocche dei camini, le torri colombaie, etc. In particolare, si prescrive:

- l'utilizzo di infissi e serramenti in legno o rivestiti in legno;
- la realizzazione di manti di copertura in coppi di laterizio;
- la rimozione dei rivestimenti esterni ceramici;
- l'utilizzo di intonaci a calce;
- il rispetto degli elementi tipici e tradizionali quali le scale esterne, i portici, gli archi, le logge, le porte di accesso, le rocche dei camini, le torri colombaie, etc.

Comma 8. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali.

Nell'ambito dell'incremento volumetrico la nuova volumetria dovrà essere ben armonizzata all'interno del contesto esistente, ed essere parte di un progetto più ampio di riqualificazione dell'intero edificio dal punto di vista strutturale e del decoro architettonico. Inoltre, il progetto di ampliamento dovrà soddisfare i requisiti in materia

energetico-ambientale previsti nel RUEC. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi esistenti e non possono essere realizzati volumi a sbalzo. Inoltre, dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri di tutela ambientale (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno, divieto di tramezzamenti

Fermo restando l'obbligo del rispetto dei parametri imposti dai Criteri Ambientali Minimi (C.A.M.) vigenti per quanto di competenza, per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- i piazzali e le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere realizzati con materiali permeabili e/o semipermeabili, e comunque limitare l'utilizzo delle coperture asfaltate;
- è vietata la costruzione di recinzioni in muratura di altezza superiore a cm 1,10 dal piano di campagna minimo e senza idonee e adeguati sistemi di inverdimento verticale;
- la realizzazione di reti duali e di sistemi per il risparmio della risorsa idrica;
- la superficie scoperta impermeabilizzata non può superare il 5% della superficie del lotto e non più di 500 mq;
- il ripristino e l'incremento della presenza di alberi e arbusti nelle aree scoperte private degli edifici almeno pari a 100 arbusti/Ha e 100 alberi/Ha di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza;
- l'incremento di artificializzazioni di superfici scoperte per la realizzazione di attrezzature complementari scoperte, a carattere pertinenziale, per le attività ricreative, didattiche, culturali e sportive, incluse le piscine, che non superino il 10% della superficie fondiaria, tali interventi non debbono comunque determinare incrementi di aree impermeabilizzate per oltre 200 mq.

Per le aree interessate da pericolosità da frana e conseguente rischio si richiama integralmente il testo unico coordinato delle norme di attuazione dei PSAI relativi all'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale.

art. 31. ATO E5 – Ambito periurbano di salvaguardia degli orti agricoli (zona E /d.m. n. 1444)

L'“Ambito agricolo periurbano” comprende le aree coltivate e naturali che presentano precisi rapporti di contiguità con l'insediamento urbano, ovvero risultano intercluse tra diverse aree urbanizzate ma che conservano un forte carattere rurale e sono dominate dalla presenza di orti familiari agricoli di rilevanza paesaggistica.

Comma 1. Obiettivi

Gli obiettivi principali 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;
- la realizzazione di un equilibrio stabile fra il sistema agricolo, il sistema delle risorse naturali ed il sistema urbano attraverso la riduzione delle pressioni urbane sulle attività produttive agricole;
- la tutela e l'arricchimento delle presenze naturali e del paesaggio;
- la creazione e la valorizzazione di spazi di fruizione;
- la salvaguardia del territorio rurale, attraverso misure di protezione del suolo e dell'habitat naturale, migliorando l'assetto vegetazionale, preservando la biodiversità e favorendo interventi di sistemazione idraulica volti alla riduzione del dissesto idrogeologico;
- il mantenimento della struttura dei suoli, preservando sia la tipicità dei paesaggi sia conservando l'integrità e la fertilità grazie a misure atte a garantire la porosità del terreno, l'infiltrazione, la crescita delle radici, l'attività biologica e la resistenza all'erosione;
- la valorizzazione e la salvaguardia degli orti come elemento di identità locale;
- la creazione e la valorizzazione di spazi di fruizione.

Comma 2. Destinazioni d'uso ammissibili

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

b. Turistico – Ricettiva

T3. strutture ricettive extralberghiere (esercizi di affittacamere; ostelli per la gioventù; attività ricettive in residenze rurali; rifugi di montagna; case religiose di ospitalità, "alberghi diffusi");

c. Produttivo, Terziario Direzionale e Servizi Privati

P1. artigianato produttivo tradizionale e digitale;

P6. direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working);

P7. artigianato di servizio alla persona (laboratori, piccole attività connesse alla residenza, artigianato artistico, ecc...);

P8. artigianato di servizio (magazzini, officine, falegnamerie, ecc...) fino a 100 mq (limitatamente agli edifici esistenti);

d. Commerciale

C1. esercizi di vicinato (non superiori a 150 mq);

C10. pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere);

e. Rurale

- A1.** abitazioni rurali (se persistente);
- A2.** annessi agricoli pertinenziali al fondo;
- A6.** agriturismo, così come definito dall'art. 3 del D.Lgs 228/2001;
- A7.** attività ricreativo – culturale a cielo aperto (es. maneggio, agricampeggio, parco-avventura, parchi naturali attrezzati, ...);
- A8.** orti urbani sociali.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse, secondo quanto specificato all'art. 8 e nel RUEC, con esclusione di quelli riguardanti gli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.n. 765/67, della L.n 122/89, dell'art.6 della L.R.19/01. Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94. È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.N. 765/67 o della L.N 122/89.

Sono consentite le destinazioni artigianali o industriali al momento dell'adozione del PUC. 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.

Comma 3. Categorie di intervento ammissibili

Nell'ambito di tale zona sono consentite, le trasformazioni fisiche tramite intervento edilizio diretto, e comprendono:

- **Mo** - Manutenzione ordinaria;
- **Ms** - Manutenzione straordinaria;
- **RRc** - Restauro e risanamento conservativo;
- **Re** - Ristrutturazione edilizia;

Comma 4. Trasformazioni ammissibili

Sono ammessi:

- la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- la realizzazione di spazi non edificati dedicati al gioco libero;
- la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità;

- la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale;
- 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;
- interventi di recupero ambientali o funzionali alla riduzione del rischio idrogeologico, con impiego, ovunque possibile, delle tecniche di ingegneria naturalistica;
- la protezione fisica e la tutela, anche attraverso le opportune attività di controllo ecologico e sanitario, dei pozzi che attingono alle falde idriche superficiali e profonde;
- la realizzazione della viabilità minore (interpodereale o suburbana) indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti in scala non inferiore a 1:500 che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a m 3;
- la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale;
- la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità;
- la realizzazione di serre come regolamentato dalle LL.RR. 8/1995 e 7/1996;
- per ogni edificio produttivo eventualmente esistente è prescritta l'installazione di idoneo impianto di smaltimento e/o di trattamento delle acque reflue; per gli edifici residenziali esistenti, se non collegati con la pubblica fognatura, è prescritta la installazione di vasche Imhoff o impianti similari;
- interventi per la realizzazione di orti urbani sociali, per esigenze sociali e di comunità.

Comma 5. Trasformazioni ammissibili

E' consentita, limitatamente alle aree coltivate e libere da manufatti in muratura o altro materiale preesistente, la realizzazione a titolo provvisorio di "capanni" ad uso deposito e ricovero attrezzi agricoli. Per le aree incolte la realizzazione dei predetti "capanni" è consentita nell'ipotesi esclusiva della ripresa della coltivazione. I manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- **(SC)** Superficie coperta: 15 mq;
- **(HE)** Altezza massima: 3,00 ml;
- **(LM)** Lotto minimo: 1.000 mq;
- struttura in legno e tamponamenti in tavolato di legno o cannicciata;
- copertura ad una o due falde in listoni di legno o in tegole in laterizio;
- pavimento: in legno o in pietra o in cotto semplicemente appoggiato su un letto di sabbia;

- infissi: porta a una o due ante in legno e una sola finestra di piccole dimensioni;
- ancoraggio al suolo: ad incastro mediante pali o appoggiato su traversine in legno, senza l'uso di materiali cementizi o resine.

Comma 6. Interventi su immobili esistenti

Per il patrimonio immobiliare esistente è ammesso l'adeguamento igienico-sanitario degli edifici esistenti che risultino documentatamente carenti sotto questo profilo, anche mediante limitati incrementi volumetrici, non superiori al 20% dell'esistente fino ad un valore massimo di 60,00 mc concesso una sola volta per lo stesso edificio che sia residenziale e uni-bifamiliare, nell'ambito della verifica che la volumetria esistente è stata legittimamente assentita. Per tali manufatti si promuovono azioni di recupero e riuso anche a fini turistici (per centri turistici informativi o alloggi turistici). In tali aree sono consentite e vengono favorite attività agrituristiche e artigianali, tramite il recupero del patrimonio edilizio esistente purché compatibile con l'equilibrio ambientale e con la capacità di carico dei sistemi naturali.

In ogni caso è prescritto il rispetto degli elementi tipici e tradizionali quali le scale esterne, i portici, gli archi, le logge, le porte di accesso, le rocche dei camini, le torri colombaie, etc. In particolare, si prescrive:

- l'utilizzo di infissi e serramenti in legno o rivestiti in legno;
- la realizzazione di manti di copertura in coppi di laterizio;
- la rimozione dei rivestimenti esterni ceramici;
- l'utilizzo di intonaci a calce;
- il rispetto degli elementi tipici e tradizionali quali le scale esterne, i portici, gli archi, le logge, le porte di accesso, le rocche dei camini, le torri colombaie, etc.

Comma 7. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

Nell'ambito dell'incremento la nuova volumetria dovrà essere ben armonizzata all'interno del contesto esistente, ed essere parte di un progetto più ampio di riqualificazione dell'intero edificio dal punto di vista strutturale e del decoro architettonico. Inoltre, il progetto di ampliamento dovrà soddisfare i requisiti in materia energetico-ambientale previsti nel RUEC. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi esistenti e dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri di tutela ambientale (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno, divieto di tramezzamenti).

Fermo restando l'obbligo del rispetto dei parametri imposti dai Criteri Ambientali Minimi (C.A.M.) vigenti per quanto di competenza, per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- i piazzali e le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere realizzati con materiali permeabili e/o semipermeabili;
- è vietata la costruzione di recinzioni in muratura di altezza superiore a cm 1,10 dal piano di campagna minimo e senza idonee e adeguati sistemi di inverdimento verticale;
- la superficie scoperta impermeabilizzata non può superare il 5% della superficie del lotto e non più di 300 mq;
- la realizzazione di reti duali e di sistemi per il risparmio della risorsa idrica;
- il ripristino e l'incremento della presenza di alberi e arbusti nelle aree scoperte private degli edifici almeno pari a 20 arbusti/Ha e 10 alberi/Ha di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza.

art. 32. ATO – Rete idrografica

Comma 1. Definizione

L'area territoriale omogenea "Rete idrografica" individua il sistema idrografico del comune di Romagnano al Monte in quanto il PUC riconosce l'importanza ed il ruolo fondamentale della risorsa acqua nel rispetto degli equilibri idrogeologici, con particolare riferimento alle aree limitrofe da tutelare e valorizzare.

Comma 1. Obiettivi

In tale zona omogenea il PUC persegue i seguenti obiettivi principali:

- la salvaguardia e la tutela dell'integrità del reticolo idrografico e delle sue funzioni ecologiche e idrogeologiche, come prescritto dall'art. 133 del Regio Decreto 8 maggio 1904, n. 368 e delle vigenti disposizioni normative in materia;
- la manutenzione funzionale, anche attraverso la promozione di specifici programmi, finalizzati a conservarne la funzionalità attraverso la pulitura da vegetazione, sedimenti e rifiuti;
- la riqualificazione delle sponde, con opere di ingegneria naturalistica e l'utilizzo di essenze compatibili con le potenzialità vegetazionali località;
- la creazione e la valorizzazione di spazi di fruizione dei corsi d'acqua nel rispetto dei criteri definiti nel presente articolo;
- il rispetto delle disposizioni normative comunitarie, nazionali, regionali e di quelle dei Piani di Bacino territorialmente competenti;
- il riconoscimento del reticolo idrografico come infrastruttura blu.

Comma 2. Interventi vietati

Sono vietati, salvo che non siano espressamente prescritti dagli enti competenti per

finalità di difesa del suolo, gli interventi che prevedono in una fascia di metri 10 dalle sponde:

- il taglio della vegetazione riparia arbustiva e arborea naturale, ad eccezione degli interventi imposti ed attivati dagli enti competenti in materia;
- tombamenti e coperture di corsi d'acqua;
- qualsiasi attività estrattiva;
- sbancamenti, terrazzamenti, sterri, manufatti in calcestruzzo (muri di sostegno, briglie, traverse);
- rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo;
- rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua e risagomatura delle sponde.

Comma 3. Interventi ammissibili

Non sono soggetti alle limitazioni di cui al precedente comma 2, a condizione che siano associati a interventi di mitigazione e compensazione ambientale definite nel RUEC:

- le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (opere viarie e ferroviarie e tramvie, reti di trasmissione di energia e di trasporto di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione o di restituzione delle acque per legittime utenze);
- le opere necessarie alla realizzazione di casse di espansione e stagni di ritenzione delle acque per il contenimento delle piene per uso agricolo, stagni e vasche per il lagunaggio e la depurazione naturale delle acque di scarico, purché privi di rivestimenti in calcestruzzo;
- le vasche di laminazione delle acque superficiali con i relativi impianti di canalizzazione e collettamento;
- le opere necessarie alla realizzazione di percorsi e aree di sosta pedonali, equestri o ciclabili;
- il rifacimento dei ciglionamenti inerbiti e dei terrazzamenti; i muri di sostegno degli eventuali terrazzamenti devono essere realizzati in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti;
- la realizzazione di rampe di collegamento fra i ciglionamenti e gli eventuali terrazzamenti con larghezza non superiore a m 1,20; le eventuali opere di sostegno vanno realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica o con muretti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti;
- interventi di rimboschimento con l'impiego esclusivamente di essenze autoctone proprie dell'habitat locale.

Comma 4. Parametri ambientali.

Nei tratti fluviali coperti e tombinati o comunque incanalati con tecniche invasive e incongrue da un punto di vista ambientale, andrà verificata la possibilità, in fase attuativa, di prevedere interventi di rinaturazione delle sponde in grado di restituire una più ampia presenza, continuità e visibilità del reticolo idrografico e della sua vegetazione ripariale, compatibilmente con la contiguità a tessuti edificati.

art. 33. ATO – Corridoio ecologico territoriale

Comma 1. Definizioni

L'area territoriale omogenea "Corridoio ecologico territoriale" individua il reticolo idrografico del fiume Bianco e delle aree contermini come connessioni ecologiche e paesistiche da tutelare e salvaguardare al fine di garantire il mantenimento ed il miglioramento del grado di naturalità e della funzione idraulica ed ecologica dell'ambito del fiume.

Comma 2. Obiettivi

In tale zona omogenea il PUC persegue i seguenti obiettivi principali:

- la tutela e la valorizzazione dell'ambiente fluviale dal punto di vista paesistico, del mantenimento e recupero della funzione di corridoio ecologico e della riduzione dei rischi di inquinamento dei corsi d'acqua e/o di innesco di fenomeni di instabilità dei versanti, attraverso la messa in opera di specie arboree e arbustive capaci di ridurre l'infiltrazione superficiale e di consolidare il terreno;
- la salvaguardia e l'aumento della permeabilità dei suoli;
- il rafforzamento del ruolo ecologico del fiume Bianco, all'interno di un più complessivo recupero della fruibilità turistica e naturalistica dell'alveo che preveda anche l'incremento della ciclo-pedonalità, con la realizzazione di aree di fruizione controllata;
- la realizzazione di un parco fluviale che valorizzi il sistema paesaggistico e ambientale del fiume;
- la tutela della fascia di rispetto di dimensione non inferiore ai 150 m. dalle sponde del fiume Bianco in cui sono esclusi nuovi interventi edificatori e infrastrutturali, a meno dei percorsi ciclopedonali;
- il rispetto delle disposizioni normative comunitarie, nazionali, regionali e di quelle dei Piani di Bacino territorialmente competenti.

Comma 3. Interventi vietati

Nei corridoi ecologici territoriali non sono ammessi:

- interventi di nuova edificazione private e pubblica, escluse attrezzature e centri servizi che migliorino l'accessibilità e la fruibilità del contesto fluviale;
- il taglio della vegetazione riparia arbustiva e arborea naturale, ad eccezione degli interventi imposti ed attivati dagli enti competenti in materia;
- qualsiasi attività estrattiva;
- sbancamenti, terrazzamenti, sterri, manufatti in calcestruzzo (muri di sostegno, briglie, traverse);
- rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo;
- rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua e risagomatura delle sponde.

Comma 4. Interventi ammissibili

Non sono soggetti alle limitazioni di cui al precedente comma 3, a condizione che siano associati a interventi di mitigazione e compensazione ambientale definite nel RUEC:

- le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (opere viarie e ferroviarie e tramvie, reti di trasmissione di energia e di trasporto di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione o di restituzione delle acque per legittime utenze);
- le opere necessarie alla realizzazione di casse di espansione e stagni di ritenzione delle acque per il contenimento delle piene per uso agricolo, stagni e vasche per il lagunaggio e la depurazione naturale delle acque di scarico, purché privi di rivestimenti in calcestruzzo;
- le vasche di laminazione delle acque superficiali con i relativi impianti di canalizzazione e collettamento;
- le opere necessarie alla realizzazione di percorsi e aree di sosta pedonali, equestri o ciclabili;
- il rifacimento dei ciglionamenti inerbiti e dei terrazzamenti; i muri di sostegno degli eventuali terrazzamenti devono essere realizzati in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti;
- la realizzazione di rampe di collegamento fra i ciglionamenti e gli eventuali terrazzamenti con larghezza non superiore a m 1,20; le eventuali opere di sostegno vanno realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica o con muretti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti;
- interventi di rimboschimento con l'impiego esclusivamente di essenze autoctone proprie dell'habitat locale.



Comma 5. Parametri ambientali.

Nei tratti fluviali coperti e tombinati o comunque incanalati con tecniche invasive e incongrue da un punto di vista ambientale, andrà verificata la possibilità, in fase attuativa, di prevedere interventi di rinaturalizzazione delle sponde in grado di restituire una più ampia presenza, continuità e visibilità del reticolo idrografico e della sua vegetazione ripariale, compatibilmente con la contiguità a tessuti edificati.

CAPO 3 – SISTEMA INSEDIATIVO

art. 34. Generalità

1. Il sistema insediativo è costituito da:
 - le aree urbanizzate che compongono la città consolidata o di addizione;
 - il tessuto storico che comprende la memoria e l'identità storico-artistica del territorio comunale;
 - le aree periurbane dal carattere agricolo caratterizzate dalla presenza di rilevanti matrici agrarie e/o sistemazioni territoriali;
 - gli spazi aperti pubblici e privati (piazze, corti, orti, giardini, etc.);
 - le parti di città di recente edificazione da ristrutturare;
 - le parti urbane incompiute o in corso di completamento.
2. In particolare, si individuano i seguenti ambiti territoriali omogenei:
 - Città storica*
 - ATO A1-Ambito storico (*zona A /d.m. n. 1444*);
 - Bene archeologico (*zona A /d.m. n. 1444*);
 - Città consolidata*
 - ATO B1 - Ambito consolidato pianificato (*zona B /d.m. n. 1444*);
 - ATO B2 – Ambito consolidato di qualificazione diffusa (*zona B /d.m. n. 1444*);
 - ATO B3 - Ambito di recupero e riqualificazione urbanistica (*zona B /d.m. n. 1444*);
 - Attrezzature per il territorio esistenti*
 - ATO G1 - Attrezzature di interesse comune;
 - ATO G2 - Attrezzature per l'istruzione;
 - ATO G3 - Aree per parcheggi;
 - ATO G4 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
 - Impianti ed attrezzature speciali.
3. Il PUC per questo territorio fornisce le seguenti direttive:
 - la salvaguardia dei caratteri storici e culturali, al fine di valorizzare le specifiche identità sotto l'aspetto fisico-morfologico, architettonico e funzionale del tessuto storico e potenziare gli elementi di relazione con il contesto locale e territoriale;
 - la tutela e la salvaguardia dei caratteri tipo-morfologici, formali e costruttivi del tessuto edilizio storico e degli spazi aperti, con riferimento alle tipologie ricorrenti, ai materiali e alle tecniche costruttive peculiari delle culture materiali dei luoghi, ai linguaggi architettonici delle diverse fasi storiche;

- il miglioramento della qualità urbana e architettonica della città consolidata attraverso l'utilizzo di materiali e tecnologie per la sostenibilità ambientale ed economica;
 - la riqualificazione e rigenerazione degli spazi aperti pubblici attraverso la ricerca della massima integrazione fisica e funzionale con gli spazi aperti pertinenziali;
 - il recupero degli edifici degradati e dismessi;
 - la rigenerazione urbana del tessuto edilizio provvisorio costituito dalle abitazioni temporanee realizzate dopo gli eventi sismici del 1980;
 - il miglioramento ed il potenziamento delle attrezzature pubbliche esistenti;
 - la previsione di nuovi spazi e percorsi pedonali e ciclabili;
 - il raggiungimento di elevanti livelli di qualità ecologico-ambientale principalmente attraverso l'incremento della permeabilità degli spazi aperti pubblici e privati e la creazione di elementi di connessione ecologica fra questi.
4. Negli ambiti su citati ricadenti nel Sistema insediativo il PUC si attua mediante interventi diretti e indiretti.

art. 35. ATO A – Ambito storico (zona A /d.m. n. 1444)

Comma 1. Definizione

L'“Ambito storico” indica il centro storico di Romagnano al Monte, nonché le aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante.

Comma 2. Obiettivi

In tale zona omogenea, il PUC persegue i seguenti obiettivi:

- la valorizzazione e il recupero dell'insediamento storico e la tutela della sua specificità e identità storico-culturale;
- il potenziamento, a scala urbana ed extraurbana, del ruolo del centro storico di Romagnano al Monte;
- la messa in sicurezza degli abitati;
- l'elaborazione e realizzazione di un piano di recupero.

Comma 3. Destinazioni d'uso ammissibili

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

a. Residenziale

R1. Abitazioni singole.

R2. Abitazioni collettive (studentati, case albergo, conventi, comunità, etc);

R3. Abitazioni sociali a canone sostenibile (Housing sociale).

b. Turistico – Ricettiva

T1. strutture ricettive alberghiere;

T3. strutture ricettive extralberghiere (esercizi di affittacamere; ostelli per la gioventù; attività ricettive in residenze rurali; rifugi di montagna; case religiose di ospitalità, "alberghi diffusi").

c. Produttivo, Terziario Direzionale e Servizi Privati

P4. incubatori di impresa;

P6. direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working);

P7. artigianato di servizio alla persona (laboratori, piccole attività connesse alla residenza, artigianato artistico, ecc...);

P8. artigianato di servizio (magazzini, officine, falegnamerie, ecc...) fino a 100 mq;

d. Commerciale

C1. esercizi di vicinato (fino a 150 mq);

C10. pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere).

E' consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse, secondo quanto specificato nel RUEC, con esclusione di quelli riguardanti gli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.n. 765/67, della L.n 122/89, dell'art.6 della L.R.19/01. Ai fini del perseguimento della vitalità e funzione del centro storico si auspicano i seguenti usi:

- residenze speciali (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 di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94;
- 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 110;
- servizi sociali di proprietà e/o gestione privata.

Comma 4. Categorie di intervento ammissibili

Le trasformazioni in questa zona omogenea sono subordinate all'attuazione di un piano

di recupero che preveda innanzitutto la verifica della legittimità urbanistica degli edifici esistenti e quindi la riqualificazione urbana con integrazione di aree standard, viabilità adeguata, etc., il tutto nel rispetto di quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale vigente. Restano esclusi dalla perimetrazione dei piani di recupero gli immobili non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 23, c. 6 della Legge Reg. n. 16/2004. In particolare, prima dell'attuazione di un piano attuativo sono possibili i seguenti interventi:

- **Mo** - Manutenzione ordinaria;
- **Ms** - Manutenzione straordinaria;
- **RRc** - Restauro e risanamento conservativo;

Comma 5. Trasformazioni ammissibili

Le trasformazioni in questo ambito sono subordinate all'approvazione di un piano di recupero finalizzato a:

- integrare ed adeguare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- definire le categorie d'intervento per ciascun edificio esistente, in particolare la ristrutturazione edilizia;
- rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesaggistico, ambientale ed idrografico;
- realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano degli insediamenti;
- migliorare la qualità, la sicurezza e la vivibilità del tessuto urbano storico;
- migliorare l'accessibilità pedonale e carrabile;
- potenziare e insediare nuove attrezzature pubbliche;
- recuperare gli immobili degradati e dismessi anche con interventi di demolizione e ricostruzione di parti di edificato;
- non sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere, le quali potranno essere utilizzate esclusivamente per migliorare la dotazione di servizi pubblici;
- realizzare delle aree da destinare a parcheggio come disciplinato dal RUEC.

Comma 6. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali.

L'obiettivo del piano di recupero è quello prevedere azioni ed interventi volti alla conservazione, al risanamento e alla riorganizzazione dell'insediamento al fine di migliorare la vivibilità degli abitati.

I Piani di recupero comportano la localizzazione di aree a standard nell'area perimetrata del piano, destinata a verde attrezzato e parcheggi, nella misura di non meno di 6 mq per ogni 100 mc di edilizia esistente.

art. 36. ATO B1– Ambito consolidato pianificato (zona B /d.m. n. 1444)

Comma 1. Definizione

L'“Ambito consolidato pianificato” indica le parti del territorio edificate con il piano disposto dopo il terremoto dell'Irpinia del 1980, corrispondenti alla Zona B del d.m. 1444/68 in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale supera 1,5 mc/mq.

Comma 2. Obiettivi

Il PUC si pone come obiettivi da perseguire:

- la riqualificazione morfologico-spaziale e paesaggistica dei tessuti edilizi;
- il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
- l'adeguamento e lo sviluppo delle opere di urbanizzazione, delle dotazioni di servizi pubblici e privati e del verde pubblico;
- la tutela degli spazi inedificati e la permeabilità dei suoli;
- la riqualificazione urbanistica con interventi relativi alla riorganizzazione degli spazi pubblici e al loro potenziamento con nuove attrezzature prevalentemente non edificate.

Comma 3. Destinazioni d'uso ammissibili

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

a. Residenziale

R1. abitazioni singole.

R2. abitazioni collettive (studentati, case albergo, conventi, comunità, etc);

R3. abitazioni sociali a canone sostenibile (Housing sociale).

b. Turistico - Ricettiva

T1. strutture ricettive alberghiere;

T3. strutture ricettive extralberghiere (esercizi di affittacamere; ostelli per la gioventù; attività ricettive in residenze rurali; rifugi di montagna; case religiose di ospitalità, “alberghi diffusi”).

c. Produttivo, Terziario Direzionale e Servizi Privati

P4. incubatori di impresa;

P5. complessi direzionali;

P6. direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working);

P7. artigianato di servizio alla persona (laboratori, piccole attività connesse alla residenza, artigianato artistico, ecc...);

P8. artigianato di servizio (magazzini, officine, falegnamerie, ecc...) fino a 100 mq;

- P10.** sportelli tributari, bancari, finanziari;
- P11.** sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali;
- P12.** sedi e attrezzature universitarie;
- P13.** attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness;
- P14.** attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero;
- P15.** parchi tematici per il divertimento e il tempo libero;
- P16.** discoteche e multisala.

d. Commerciale

- C1.** esercizi di vicinato (fino a 150 mq);
- C2.** medie strutture di vendita (da 250 a 2500 mq);
- C8.** attività commerciali temporanee;
- C10.** pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere).

E' consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse, secondo quanto specificato nel RUEC, con esclusione di quelli riguardanti gli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.n. 765/67, della L.n 122/89, dell'art.6 della L.R.19/01. Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94. È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.N. 765/67 o della L.N 122/89.

Sono consentite le destinazioni artigianali o industriali al momento dell'adozione del PUC. 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.

Comma 4. Categorie di intervento ammissibili

Nell'ambito delle parti di città consolidata sono consentite, le trasformazioni fisiche tramite intervento edilizio diretto, e comprendono:

- **Mo** - Manutenzione ordinaria;
- **Ms** - Manutenzione straordinaria;

- **RRc** - Restauro e risanamento conservativo;
- **Re** - Ristrutturazione edilizia.

Comma 5. Trasformazioni ammissibili

Sono ammessi:

- interventi di demolizione anche con ricostruzione (a parità di volume e superficie utile), con variazione della destinazione d'uso residenziale, con quelle definite al comma 3.

Comma 6. Interventi di nuova costruzione

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione.

Comma 7. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti e l'altezza degli edifici deve rispettare la linea di gronda degli edifici circostanti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

È vietata la destinazione residenziale ai piani terra per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- indice di copertura (IC) massimo: 40%;
- superficie permeabile (SP) minima riferita alle aree scoperte: 0,50 mq/mq (i piazzali e le aree pavimentate di pertinenza degli edifici - pubblici o privati - dovranno essere realizzate con materiali permeabili e semipermeabili);
- è inoltre prescritta una copertura vegetale almeno pari a 20 arbusti/Ha e 10 alberi/Ha di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza.

art. 37. ATO B2– Ambito consolidato di qualificazione diffusa (zona B /d.m. n. 1444)

Comma 1. Definizione

L' "Ambito consolidato di qualificazione diffusa" è una parte del Territorio urbano strutturato, a destinazione mista, cresciuto per successive aggiunte senza un preventivo disegno unitario. Tali aree sono corrispondenti alla Zona B del d.m. 1444/68 in cui la

superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale supera 1,5 mc/mq.

Comma 2. Obiettivi

Il PUC si pone come obiettivi da perseguire:

- la riqualificazione morfologico-spaziale e paesaggistica dei tessuti edilizi;
- il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
- l'adeguamento e lo sviluppo delle opere di urbanizzazione, delle dotazioni di servizi pubblici e privati e del verde pubblico;
- la tutela degli spazi inedificati e la permeabilità dei suoli.

Comma 3. Destinazioni d'uso ammissibili

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

a. Residenziale

R1. abitazioni singole.

R2. abitazioni collettive (studentati, case albergo, conventi, comunità, etc);

R3. abitazioni sociali a canone sostenibile (Housing sociale).

b. Turistico – Ricettiva

T1. strutture ricettive alberghiere;

T3. strutture ricettive extralberghiere (esercizi di affittacamere; ostelli per la gioventù; attività ricettive in residenze rurali; rifugi di montagna; case religiose di ospitalità, "alberghi diffusi").

c. Produttivo, Terziario Direzionale e Servizi Privati

P4. incubatori di impresa;

P5. complessi direzionali;

P6. direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working);

P7. artigianato di servizio alla persona (laboratori, piccole attività connesse alla residenza, artigianato artistico, ecc...);

P8. artigianato di servizio (magazzini, officine, falegnamerie, ecc...) fino a 100 mq;

P10. sportelli tributari, bancari, finanziari;

P11. sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali;

P12. sedi e attrezzature universitarie;

P13. attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness;

P14. attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero;

P15. parchi tematici per il divertimento e il tempo libero;

P16. discoteche e multisala.

d. Commerciale

C1. esercizi di vicinato (fino a 150 mq);

C2. medie strutture di vendita (da 250 a 2500 mq);

C8. attività commerciali temporanee;

C10. pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere).

E' consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse, secondo quanto specificato nel RUEC, con esclusione di quelli riguardanti gli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.n. 765/67, della L.n 122/89, dell'art.6 della L.R.19/01. Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94. È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.N. 765/67 o della L.N 122/89.

Sono consentite le destinazioni artigianali o industriali al momento dell'adozione del PUC. 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.

Comma 4. Categorie di intervento ammissibili

Nell'ambito delle aree consolidate a qualificazione diffusa sono consentite, le trasformazioni fisiche tramite intervento edilizio diretto che comprendono:

- **Mo** - Manutenzione ordinaria;
- **Ms** - Manutenzione straordinaria;
- **RRc** - Restauro e risanamento conservativo.

Comma 5. Trasformazioni ammissibili

E' ammesso l'adeguamento igienico-sanitario (una tantum, esclusivamente ai fini della realizzazione o dell'ampliamento dei servizi igienici e della cucina), nel rispetto dell'incremento di superficie utile netta pari al 20%, purchè regolarmente assentita, di quella esistente fino ad un valore massimo di 60 mc concesso una sola volta per lo stesso

edificio che sia residenziale e uni-bifamiliare purché non si determinino interferenze negative con gli edifici circostanti sotto il profilo del soleggiamento, della ventilazione, delle vedute panoramiche e sia realizzato in sopraelevazione o in aderenza. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi esistenti e dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri di tutela ambientale.

Sono ammessi, inoltre, interventi di demolizione con ricostruzione a parità di volume e superficie utile, con variazione della destinazione d'uso residenziale, con quelle definite al comma 3, nel rispetto dell'area di sedime e dei parametri della zona e delle distanze.

Per le aree interessate da rischio e pericolosità potenziale da frana si applicano le disposizioni normative definite per le specifiche classificazioni dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale.

Comma 6. Interventi di nuova costruzione

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione.

Comma 7. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

Nell'ambito dell'incremento volumetrico la nuova volumetria dovrà essere ben armonizzata all'interno del contesto esistente, ed essere parte di un progetto più ampio di riqualificazione dell'intero edificio dal punto di vista strutturale e del decoro architettonico. Inoltre, il progetto di ampliamento dovrà soddisfare i requisiti in materia energetico-ambientale previsti nel RUEC.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione l'altezza degli edifici pubblici e privati, non può essere superiore all'edificio più alto al contorno.

Non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti aree verdi se la copertura del terreno al di sopra del solaio di calpestio risulti di spessore insufficiente alla permanenza della vegetazione esistente, e comunque inferiore a ml 3,00 in caso di presenza di alberi o a ml 0,50 in caso di presenza di soli arbusti.

Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti e l'altezza degli edifici deve rispettare la linea di gronda degli edifici circostanti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

È vietata la destinazione residenziale ai piani terra per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- indice di copertura (IC) massimo: 40%;
- superficie permeabile (SP) minima riferita alle aree scoperte: 0,50 mq/mq (i piazzali e le aree pavimentate di pertinenza degli edifici - pubblici o privati - dovranno essere realizzate con materiali permeabili e semipermeabili);
- è inoltre prescritta una copertura vegetale almeno pari a 20 arbusti/Ha e 10 alberi/Ha di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza.

Per le aree interessate da rischio e pericolosità potenziale da frana si applicano le disposizioni normative definite per le specifiche classificazioni dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale.

art. 38. ATO B3 – Ambito di recupero e riqualificazione urbanistica (zona B /d.m. n. 1444)

Comma 1. Definizioni

L' "Ambito di recupero e riqualificazione urbanistica" indica l'insediamento provvisorio connotato dalle strutture temporanee installate dopo il terremoto del 1980. L'obiettivo del PUC è la valorizzazione dell'insediamento oggi prevalentemente percepito come vuoto urbano e privo di un ruolo identitario. Le trasformazioni promosse devono saper recuperare sia funzioni urbane di qualità, sia funzioni e servizi di interesse pubblico in forte misura riequilibrando le attese e i bisogni della popolazione che vi risiede. Ricadono in questi ambiti anche aree urbane che presentano caratteri di densità e/o morfologie non del tutto soddisfacenti, sì da richiedere interventi specifici di riqualificazione urbana integrata.

Comma 2. Obiettivi

Il PUC per questa zona omogenea intende perseguire l'innalzamento della qualità urbana e architettonica attraverso:

- il recupero degli edifici degradati e sottoutilizzati;
- la progressiva sostituzione edilizia degli edifici di scarsa qualità architettonica con inadeguati livelli di sicurezza;
- migliorare il comfort, la sicurezza e la qualità del tessuto urbano esistente;
- migliorare l'accessibilità mediante la creazione di percorsi ciclopedonali;
- potenziare il sistema delle alberature allo scopo di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica dell'area e, se del caso, mitigare l'impatto delle aree edificate;
- l'incremento della permeabilità degli spazi aperti pubblici e privati e la creazione di elementi di connessione ecologica fra questi;
- l'utilizzo di materiali e tecnologie per il risparmio energetico;

- la riqualificazione degli spazi aperti pubblici e la ricerca della massima integrazione fisica e funzionale con gli spazi aperti pertinenziali;
- la realizzazione di un piano di recupero.

Comma 3. Destinazioni d'uso ammissibili

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

a. Residenziale

R1. abitazioni singole.

R2. abitazioni collettive (studentati, case albergo, conventi, comunità, etc);

R3. abitazioni sociali a canone sostenibile (Housing sociale).

b. Turistico – Ricettiva

T1. strutture ricettive alberghiere;

T3. strutture ricettive extralberghiere (esercizi di affittacamere; ostelli per la gioventù; attività ricettive in residenze rurali; rifugi di montagna; case religiose di ospitalità, "alberghi diffusi").

c. Produttivo, Terziario Direzionale e Servizi Privati

P4. incubatori di impresa;

P5. complessi direzionali;

P6. direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working);

P7. artigianato di servizio alla persona (laboratori, piccole attività connesse alla residenza, artigianato artistico, ecc...);

P8. artigianato di servizio (magazzini, officine, falegnamerie, ecc...) fino a 100 mq;

P10. sportelli tributari, bancari, finanziari;

P11. sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali;

P12. sedi e attrezzature universitarie;

P13. attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness;

P14. attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero;

P15. parchi tematici per il divertimento e il tempo libero;

P16. discoteche e multisala.

d. Commerciale

C1. esercizi di vicinato (fino a 150 mq);

C2. medie strutture di vendita (da 250 a 2500 mq);

C8. attività commerciali temporanee;

C10. pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere).

E' consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse, secondo quanto specificato all'art. 8 e nel RUEC, con esclusione di quelli riguardanti gli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.n. 765/67, della L.n 122/89, dell'art.6 della L.R.19/01. Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94. È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.N. 765/67 o della L.N 122/89.

Sono consentite le destinazioni artigianali o industriali al momento dell'adozione del PUC. 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.

Comma 4. Categorie di intervento ammissibili

La realizzazione degli interventi in questa zona omogenea è subordinata all'attuazione di un PUA d'iniziativa pubblica o FTT (Finanziamento tramite terzi). In attesa di tale strumento urbanistico attuativo sono consentite le trasformazioni fisiche tramite intervento edilizio diretto, e comprendono:

- **Mo** - Manutenzione ordinaria;
- **Ms** - Manutenzione straordinaria;

Comma 5. Trasformazioni ammissibili

Il progetto di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica è finalizzato a:

- integrare ed adeguare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano degli edifici al fine di migliorare la vivibilità e la qualità dell'insediamento.
- realizzare una ristrutturazione urbanistica che preveda azioni ed interventi volti alla conservazione, al risanamento e alla riorganizzazione dell'insediamento al fine di migliorare la vivibilità degli abitati;
- rispettare la morfologia del suolo, le visuali paesaggistiche, il contesto ambientale e la rete idrografica;
- migliorare e riorganizzare il sistema della mobilità locale, incentivando quella pedonale;
- recuperare gli immobili degradati e dismessi anche con interventi di demolizione e

- ricostruzione con incremento di volume;
- realizzare delle aree da destinare a parcheggio come disciplinato dal RUEC.

Comma 6. Interventi di nuova costruzione

La realizzazione degli interventi di nuova costruzione in questa zona omogenea è subordinata all'adozione di un Piano Urbanistico Attuativo con valore di Piano di Recupero che preveda innanzitutto la verifica della legittimità urbanistica degli edifici esistenti e quindi la riqualificazione urbana con integrazione di aree standard, viabilità adeguata, etc., il tutto nel rispetto di quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale vigente. Nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione urbanistica è necessario prevedere il disegno unitario e integrato dell'area volto al miglioramento dell'accessibilità pedonale e carrabile nonché il potenziamento delle attrezzature pubbliche e la riqualificazione dell'interno ambito nel rispetto del contesto ambientale e paesaggistico, senza alterare il complesso delle volumetrie esistenti al fine di realizzare un nuovo nodo urbano.

Comma 7. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

Fermo restando l'obbligo del rispetto dei parametri imposti dai Criteri Ambientali Minimi (C.A.M.) vigenti per quanto di competenza, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- superficie permeabile (SP) minima riferita alle aree scoperte: 0,50 mq/mq (i piazzali e le aree pavimentate di pertinenza degli edifici - pubblici o privati - dovranno essere realizzate con materiali permeabili e semipermeabili);
- è fatto obbligo di integrare l'intervento di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione con la piantumazione di alberi nella misura minima di un albero ogni 25 mq di superficie scoperta.

art. 39. Attrezzature per il territorio

1. Per "Attrezzature per il territorio" si intendono tutte le attrezzature definite all'interno del D.M. 1444/68 che fissa alcuni limiti per garantire a tutta la popolazione una dotazione minima di standard urbanistici.
2. Quando un'attrezzatura esistente venga dismessa in via definitiva, l'Amministrazione comunale potrà conferirle, senza necessità di varianti al PUC, una diversa destinazione pubblica, assicurando comunque un sostanziale rispetto delle quantità di dotazioni stabilite dalle vigenti disposizioni in materia di standard urbanistici.

3. Nel caso, invece, che l'Amministrazione comunale intenda inserirla in un piano di alienazione, dovrà contestualmente provvedere a modificare il "piano strutturale" del PUC determinando la nuova destinazione privata compatibile.
4. Allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico nel rispetto di quanto disciplinato nell'art. 23-quater del DPR n. 380 del 2001 e s.m.i.

art. 40. ATO G1 – Attrezzature di interesse comune (art. 3 d.m. n. 1444)

Comma 1. Definizioni

La zona omogenea "Attrezzature di interesse comune" comprende le aree occupate da attrezzature collettive pubbliche di livello locale: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altri.

Le aree già destinate ad attrezzature di interesse comune sono:

- municipio,
- biblioteca comunale,
- ufficio postale,
- frantoio comunale,
- chiesa.

Comma 2. Obiettivi

Nell'ambito del PUC sono previsti i seguenti obiettivi:

- la valorizzazione e tutela delle attrezzature;
- l'opportunità di realizzare tipologie di attrezzature differenti;
- l'ampliamento delle aree.

Comma 3. Destinazioni d'uso ammissibili

Sono ammesse, a supporto delle attrezzature sopra elencate, la destinazione d'uso di pubblici esercizi di ristoro (bar e piccoli punti vendita), per garantire una completa fruibilità degli spazi.

E' consentita la gestione delle attrezzature da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati previa stipula di apposite convenzioni che garantiscano l'uso degli stessi e una concreta fruibilità degli spazi.

Comma 4. Categorie di intervento ammissibili

Nell'ambito delle parti di città consolidata sono consentite, le trasformazioni fisiche tramite intervento edilizio diretto, e comprendono:

- **Mo** - Manutenzione ordinaria;
- **Ms** - Manutenzione straordinaria;
- **RRc** - Restauro e risanamento conservativo;
- **Re** - Ristrutturazione edilizia.

Comma 5. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

Nell'ambito dell'incremento volumetrico la nuova volumetria dovrà essere ben armonizzata all'interno del contesto esistente, ed essere parte di un progetto più ampio di riqualificazione dell'intero edificio dal punto di vista strutturale e del decoro architettonico, ed il progetto di ampliamento dovrà soddisfare i requisiti in materia energetico-ambientale previsti nel RUEC.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione l'altezza degli edifici, non può essere superiore all'edificio più alto al contorno.

Inoltre, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- superficie permeabile (SP) minima riferita alle aree scoperte: 0,50 mq/mq (i piazzali e le aree pavimentate di pertinenza degli edifici dovranno essere realizzate con materiali permeabili e semipermeabili);
- è inoltre da prevedere una copertura vegetale almeno pari ad un albero ogni 20 mq.

art. 41. ATO G2 – Attrezzature per l'istruzione (art. 3 d.m. n. 1444)

Comma 1. Definizioni

La zona omogenea "Attrezzature per l'istruzione" comprende le aree occupate da attrezzature pubbliche per l'istruzione, quali asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e le aree di pertinenza delle stesse.

Comma 2. Obiettivi

Nell'ambito del PUC sono previsti i seguenti obiettivi:

- la valorizzazione e tutela delle attrezzature scolastiche.

Comma 3. Destinazioni d'uso ammissibili

Sono ammesse, a supporto delle attrezzature sopra elencate, la destinazione d'uso di pubblici esercizi di ristoro (bar e piccoli punti vendita), per garantire una completa fruibilità degli spazi.

E' consentita la gestione delle attrezzature da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati previa stipula di apposite convenzioni che garantiscano l'uso degli stessi e una concreta fruibilità degli spazi

Comma 4. Categorie di intervento ammissibili

Nell'ambito delle parti di città consolidata sono consentite, le trasformazioni fisiche tramite intervento edilizio diretto, e comprendono:

- **Mo** - Manutenzione ordinaria;
- **Ms** - Manutenzione straordinaria;
- **RRc** - Restauro e risanamento conservativo;
- **Re** - Ristrutturazione edilizia.

Comma 5. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

Nell'ambito dell'incremento volumetrico la nuova volumetria dovrà essere ben armonizzata all'interno del contesto esistente, ed essere parte di un progetto più ampio di riqualificazione dell'intero edificio dal punto di vista strutturale e del decoro architettonico, ed il progetto di ampliamento dovrà soddisfare i requisiti in materia energetico-ambientale previsti nel RUEC;

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione l'altezza dell'edificio, non può essere superiore all'edificio più alto al contorno;

Inoltre, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- superficie permeabile (SP) minima riferita alle aree scoperte: 0,50 mq/mq (i piazzali e le aree pavimentate di pertinenza degli edifici dovranno essere realizzate con materiali permeabili e semipermeabili);
- è inoltre da prevedere una copertura vegetale almeno pari ad un albero ogni 20 mq.

art. 42. ATO G3 – Aree per parcheggi (art. 3 d.m. n. 1444)

Comma 1. Definizioni

La zona omogenea "Aree per parcheggi" comprende le aree attualmente destinate al parcheggio pubblico, a raso o pluripiano.

Comma 2. Trasformazioni ammissibili

Sono ammessi interventi manutentivi, di adeguamento funzionale, impiantistico ed ambientale.

Comma 3. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

Nell'ambito di tale zona omogenea sono definite le seguenti prescrizioni:

- è ammessa esclusivamente l'utilizzo di pavimentazioni che garantiscano la permeabilità all'acqua. In ogni caso è fatto obbligo la realizzazione di pavimentazioni drenanti del tipo indicato nel Documento di lavoro dei Servizi della Commissione Europea (Bruxelles, 15.05.2012 SWD 2012 101 final/2 – Allegato 5) e in conformità rispetto a quanto definito nei Criteri Ambientali Minimi (CAM) (d.m. 24 dicembre 2015).
- dovranno predisporre la conservazione delle essenze arboree preesistenti e la piantumazione con essenze arboree di prima o seconda grandezza in misura non inferiore a n. 1 albero per ogni 4 posti-auto;
- lungo il perimetro dei parcheggi dovrà prevedersi, ove possibile una fascia arbustiva di larghezza costante non inferiore a 1.5 m. Sono da evitare quelle essenze arboree la cui resina può produrre danni ai veicoli sostanti e il cui andamento delle chiome può intralciare la sosta dei veicoli;
- relativamente alle specie da utilizzare, devono essere privilegiate: specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale; specie con apparato radicale contenuto e profondo, di tipo fittonante, e con chioma espansa, caratterizzate da assenza di fruttificazione appetita dell'avifauna e di essaudati;
- l'illuminazione è da realizzarsi con sistemi illuminanti a basso impatto a luce radente, evitando quindi le tipologie a palo;
- se il parcheggio si trova ad un piano diverso da quello del marciapiede il collegamento con lo stesso deve avvenire con opportune rampe.

E' consentita la gestione delle aree a parcheggio da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati previa stipula di apposite convenzioni che garantiscano l'uso degli stessi e una concreta fruibilità degli spazi.

art. 43. ATO G4 – Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (art. 3 d.m. n. 1444)

Comma 1. Definizioni

La zona omogenea "Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport di nuovo impianto" comprende le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport per uso collettivo, ma anche gli spazi pedonali di piazze, slarghi ecc.

Comma 2. Obiettivi

Nell'ambito del PUC sono previsti i seguenti obiettivi:

- la valorizzazione e tutela delle attrezzature sportive.

Comma 3. Categorie di intervento ammissibili

Nell'ambito delle parti di città consolidata sono consentite, le trasformazioni fisiche tramite intervento edilizio diretto, e comprendono:

- **Mo** - Manutenzione ordinaria;
- **Ms** - Manutenzione straordinaria;
- **RRc** - Restauro e risanamento conservativo;
- **Re** - Ristrutturazione edilizia.

Comma 4. Trasformazioni ammissibili

E' ammessa la realizzazione di

- piccoli chioschi (bar, esercizi di ristoro) di pertinenza all'attrezzatura pubblica esistente non superiore complessivamente a mq 50, con altezza massima di 4 ml;
- gradonate e tribune, anche coperte, per gli spettatori in prossimità dei campi da gioco con altezza max di 10 m. I volumi sottostanti le tribune potranno essere utilizzati per le attività connesse allo sport (spogliatoi, uffici, piccoli negozi sportivi).

Comma 5. Parametri edilizi, urbanistici e ambientali

Nell'ambito di tale zona omogenea sono definite le seguenti prescrizioni:

- è ammessa esclusivamente l'utilizzo di pavimentazioni che garantiscano la permeabilità all'acqua. E' fatto obbligo la realizzazione di pavimentazioni drenanti del tipo indicato nel Documento di lavoro dei Servizi della Commissione Europea (Bruxelles, 15.05.2012 SWD 2012 101 final/2 – Allegato 5) e in conformità rispetto a quanto definito nei Criteri Ambientali Minimi (CAM) (d.m. 24 dicembre 2015). In ogni caso deve essere rispettato un indice di permeabilità minimo di 0,50 mq/mq;
- dovranno disporsi la conservazione delle essenze arboree preesistenti e la piantumazione con essenze arboree di prima o seconda grandezza in misura pari

almeno ad un albero ogni 20 mq.

E' consentita la gestione delle attrezzature da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati previa stipula di apposite convenzioni che garantiscano l'uso degli stessi e una concreta fruibilità degli spazi.

art. 44. Impianti tecnologici ed attrezzature speciali

Comma 1. Definizioni

Gli "Impianti tecnologici ed attrezzature speciali" sono gli impianti e le attrezzature presenti sul territorio comunale di interesse generale che comprendono:

1. Depuratore;
2. Cimitero;
3. Serbatoi idrici;
4. Cabina elettrica;
5. Centrale elettrica;
6. Isola ecologica.

Comma 2. Obiettivi

Nell'ambito del PUC sono previsti i seguenti obiettivi:

- la valorizzazione e tutela degli impianti tecnologici;
- l'incremento del livello di sicurezza degli edifici, verificandone l'adeguatezza alle normative vigenti in termini strutturali, impiantistici, igienico-sanitari e di protezione civile;
- l'aumento del livello di qualità ecologico-ambientale.

Comma 3. Categorie di intervento ammissibili

Nell'ambito degli impianti tecnologici, le trasformazioni fisiche sono consentite tramite intervento edilizio diretto, e comprendono:

- **Mo** - Manutenzione ordinaria;
- **Ms** - Manutenzione straordinaria;
- **RRc** - Restauro e risanamento conservativo;
- **Re** - Ristrutturazione edilizia.

CAPO 4 – SISTEMA INFRASTRUTTURALE E RELAZIONALE

art. 45. Generalità

1. Il sistema infrastrutturale e relazionale è costituito da:
 - le infrastrutture per la mobilità esistenti e di progetto;
 - gli impianti tecnologici.
2. In particolare, si individuano i seguenti ambiti territoriali omogenei:
Infrastrutture per la mobilità
 - Rete ferroviaria e strutture;
 - Rete stradale;
 - Pista ciclabile.
3. Il PUC per questo territorio fornisce le seguenti direttive:
 - il ripristino e la valorizzazione dei tracciati esistenti;
 - la previsione di nuovi percorsi pedonali e ciclabili;
 - il raggiungimento di elevati livelli di qualità ecologico-ambientale principalmente attraverso l'incremento della permeabilità delle infrastrutture.

art. 46. Infrastrutture per la mobilità

1. Il PUC assegna un ruolo fondamentale al tema della mobilità al fine di sviluppare un sistema di mobilità integrato e sostenibile per il territorio di Romagnano al Monte. Il PUC orienta le proprie scelte al fine di:
 - riequilibrare la rete infrastrutturale esistente;
 - migliorare l'accessibilità degli abitati;
 - mitigare l'impatto ambientale delle infrastrutture, con particolare riguardo al loro inserimento paesaggistico.

art. 47. Rete ferroviaria e strutture

1. La "Rete ferroviaria e strutture" comprende le aree occupate da binari RFI (Rete Ferroviaria Italiana), dalle relative stazioni e dalle aree tecniche di manovra e di deposito.
2. Il PUC persegue, per la seguente zona omogenea il seguente obiettivo:
 - la sistemazione funzionale e paesaggistica dei tracciati e delle intersezioni, ivi inclusa la trasformazione delle fasce di rispetto, definite per legge, in spazi di riqualificazione ambientale con le opportune piantumazioni mediante interventi concordati fra Comune e società che gestisce le linee ferrate.
3. Il PUC fornisce le seguenti direttive:

- mitigare l'impatto ecologico e paesaggistico della linea su ferro;
- realizzare fasce di qualificazione ambientale attrezzate e/o piantumate, di profondità variabile, come opere di integrazione e di mitigazione;
- incentivare l'uso del ferro attraverso: la realizzazione ed il potenziamento di aree di interscambio (anche stazioni di car e bike sharing.);
- l'inserimento di servizi.

art. 48. Rete stradale

1. Il PUC articola le strade del territorio comunale in base alla loro funzione e rilevanza e conformemente al D.M. 5/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade". I livelli individuati sono:
 - autostrada;
 - strade principali, che comprendono le strade statali, provinciali e comunali, di collegamento extraurbano con i comuni limitrofi e di attraversamento in ambito urbano;
 - strade secondarie, che rappresentano la rete di distribuzione interna ai quartieri e tra i due centri urbani.
2. Le fasce di rispetto stradali, 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 da vincoli di inedificabilità.
3. Nelle fasce di rispetto non possono consentirsi nuove costruzioni produttive, commerciali, agricole, mentre sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, recinzioni in conformità alle norme del codice della strada, parcheggi anche custoditi, volumi tecnici ed impianti interrati, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.
4. 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. 49. Pista ciclabile

1. Il PUC promuove la mobilità ciclabile, che sia concepita come un sistema di collegamenti integrato, continuo, sicuro e facilmente riconoscibile.
2. Il PUC fornisce le seguenti direttive:
 - completare gli itinerari esistenti, anche in funzione delle fermate del trasporto pubblico, dei parcheggi e della distribuzione sul territorio di attrezzature e altri poli

attrattori;

- mettere in sicurezza gli incroci e progettare adeguate forme di attraversamento delle nuove rotatorie (con adeguamento, ove possibile, di quelle esistenti);
- prevedere ponti e sottopassi per bypassare infrastrutture di trasporto o corsi d'acqua.

3. Il PUC, inoltre, individua nuovi possibili tracciati ciclopeditoni. I percorsi presenti nella tavola delle Disposizioni strutturali sono da considerarsi come rappresentazione grafica dell'idea che deve essere definita e avallata nell'ambito di un progetto esecutivo dell'opera, che può eventualmente proporre soluzioni parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete. Gli interventi di nuova realizzazione, che nel PUC hanno un carattere di direttiva, si attuano in conseguenza dell'inclusione nell'API mediante specifici progetti esecutivi di iniziativa pubblica debitamente approvati e finanziati o, ricadendo all'interno di Ambiti di Trasformabilità, attraverso piani attuativi che possono eventualmente proporre soluzioni di tracciato parzialmente differenti.

CAPO 5 – AMBITI DI TRASFORMABILITA'

art. 50. Generalità

1. Il PUC definisce, in base al suo dimensionamento, la quantità massima del nuovo edificato previsto nel territorio comunale e la sua qualificazione.
2. Il PUC individua e disciplina gli ambiti del territorio comunale, definiti Ambiti di trasformabilità, per i quali è prevista la trasformazione urbana ed edilizia costituita da un insieme sistematico di opere comprendenti:
 - aree ed edifici pubblici e privati con destinazioni coerenti con quelle previste dal PUC e dal RUEC;
 - opere di urbanizzazione primaria connesse alla trasformazione;
 - attrezzature pubbliche o di uso pubblico destinate a colmare il fabbisogno pregresso della città o a rispondere a quello indotto dalla nuova edificazione.
3. Gli Ambiti di Trasformabilità sono suddivisi in:
 - **ATO ATI - Ambiti di trasformabilità integrata:** individuati sulla base delle esigenze di ridisegno infrastrutturale e di nuove centralità urbane e locali, di riconnessione, qualificazione e rimarginazione urbana di parti incomplete e dequalificate, anche attraverso la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti;
 - **ATO ATPC - Ambiti di trasformabilità produttiva-commerciale:** sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a carattere produttiva e commerciale, oppure alla riqualificazione, ristrutturazione o ampliamento degli impianti esistenti.
4. Gli Ambiti di Trasformabilità sono attuati previo inserimento all'interno del Piano operativo e relativi Atti di programmazione, sulla base delle procedure di cui agli art. 4, previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (di iniziativa pubblica o privata), o di un progetto di opera pubblica nel caso di realizzazione di un intervento pubblico.
5. I parametri e le caratteristiche degli ambiti al comma 4 sono desumibili negli elaborati del Quadro Programmatico. Tali elaborati, redatti in conformità alle previsioni di cui alla componente strutturale del PUC, contengono le prescrizioni e le indicazioni per la definizione dei PUA, specificano gli obiettivi e gli interventi consentiti, in relazione a:
 - le destinazioni d'uso e i parametri edilizi ed urbanistici;
 - la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare.

art. 51. ATO ATI - Ambiti di trasformabilità integrata

1. Gli "Ambiti di trasformabilità integrata" (ATP) hanno l'obiettivo di realizzare dei nuovi nodi urbani al fine di garantire il miglioramento della qualità della struttura urbana in cui si collocano dal punto di vista della qualità architettonica, della rappresentatività simbolica e dell'orientamento all'interno dei tessuti edificati.
2. Gli insediamenti dovranno ben inserirsi nel contesto paesaggistico ambientale e locale attraverso l'adozione di misure di compensazione che abbiano la funzione di mascheramento e mitigazione degli impatti visivi, acustici e ambientali.

art. 52. ATO ATPC - Ambiti di trasformabilità produttiva - commerciale

1. Gli "Ambiti di trasformabilità produttiva - commerciale" (ATPC) sono orientati al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema produttivo-artigianale-commerciale-terziario locale e residenze connesse. In esse deve essere garantito un elevato livello qualitativo delle architetture proposte e una leggibile connessione con il sistema degli accessi, delle infrastrutture della mobilità e degli spazi di sosta e manovra esistenti. Elemento di stretta integrazione alla proposta deve essere il complesso degli elementi di mitigazione ambientale.
2. Le funzioni ammesse devono essere orientate al raggiungimento di un livello di qualità sia del processo produttivo previsto che dell'assetto morfologico e tipologico dell'insediamento. Deve altresì essere garantita la presenza di funzioni di servizio alla produzione stessa e alle attività economiche ad essa correlate.
3. Gli insediamenti dovranno ben inserirsi nel contesto paesaggistico ambientale e locale attraverso l'adozione di misure di compensazione che abbiano la funzione di mascheramento e mitigazione degli impatti visivi, acustici e ambientali.
4. Per gli interventi che riguardano l'insediamento di funzioni terziarie deve essere garantita la presenza di aree destinate a parcheggi adeguatamente progettate ed integrate con piantumazioni che garantiscano un'adeguata ombreggiatura naturale, oltretutto, il rispetto dei valori paesaggistici dei luoghi in cui si collocano al fine di contribuire alla valorizzazione dei luoghi in cui sono previsti.

CAPO 5 – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

art. 53. Misure di salvaguardia

1. Le misure di salvaguardia scattano dalla data di adozione del PUC fino all'approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 16/2004.
2. Tra la data di adozione del Piano Urbanistico Comunale e la data di approvazione, e comunque per un periodo conforme alla legislazione regionale e statale, è sospeso il rilascio di permessi di costruire, ovvero l'approvazione di strumenti di pianificazione attuativa che, seppur compatibili con lo strumento urbanistico previgente, contrastino in tutto o in parte con le disposizioni del Piano Urbanistico Comunale adottato.

art. 54. Norme transitorie

1. Nel caso in cui, al momento dell'adozione del PUC, vi siano richieste di permessi di costruire che hanno acquisito parere favorevole dall'amministrazione comunale e da tutti gli enti sovraordinati, il richiedente entro sei mesi è tenuto a versare gli oneri concessori pena l'archiviazione dell'istanza.
2. Fino alla redazione dei PUA, sono consentiti, sugli edifici esistenti interclusi nel perimetro del PUA legittimamente costruiti o condonati, attraverso intervento diretto e secondo le procedure vigenti, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di adeguamento igienico-funzionale senza variazioni d'uso.
3. Destinazioni in atto in edifici o parti di essi di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione - nel periodo di validità dei titoli abilitanti rilasciati) alla data di adozione del PUC sono consentite, con l'esclusione soltanto di attività insalubri o nocive secondo la vigente normativa, o di attività ed usi incompatibili con le esigenze di tutela.
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.
5. Nel caso in cui specifiche aree siano state già oggetto di progetti pubblici approvati, in data anteriore a quella di adozione del presente PUC, si intende recepita, per le destinazioni specifiche, l'impostazione urbanistica dei progetti pubblici approvati.
6. Sono sempre consentiti gli interventi in attuazione della pianificazione attuativa già approvata ed ancora vigente.

Allegato 1: Tabella sintesi UTOE

UTOE	Paesaggio	AT	N. alloggi
UTOE 1	Paesaggio olivicolo	-	
UTOE 2	Paesaggio fluviale	ATI 2	4
UTOE 3	Paesaggio urbano	ATI 1	7
		ATI 3	8
		ATPC 1	-
		ATPC 2	
UTOE 4	Paesaggio storico	-	-
UTOE 5	Paesaggio naturale	-	-

Allegato 2: Tabelle sintesi parametri e indici

Sistema	ATO	Destinazioni d'uso	Categorie di intervento	Parametri
SISTEMA NATURALISTICO-AMBIENTALE E RURALE	E1 – Ambito naturale di tutela	e. Rurale: A1. abitazioni rurali (se persistente); A2. annessi agricoli pertinenziali al fondo A5. strutture per il ricovero e l'allevamento di animali A6. agriturismo, così come definito dall'art. 3 del D.Lgs 228/2001 A7. attività ricreativo – culturale a cielo aperto (es. maneggio, parco avventura, percorsi vita, etc.).	Mo Ms RRc	-
	E2 - Ambito di valore naturale a rischio idrogeologico	e. Rurale: A1. abitazioni rurali (se persistente); A2. annessi agricoli pertinenziali al fondo A5. strutture per il ricovero e l'allevamento di animali A6. agriturismo, così come definito dall'art. 3 del D.Lgs 228/2001 A7. attività ricreativo – culturale a cielo aperto (es. maneggio, parco avventura, percorsi vita, etc.).	Mo Ms RRc Re	-
	E3 – Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (art.28)	b. Turistico - Ricettiva T3. strutture ricettive extralberghiere c. Produttivo, Terziario Direzionale e Servizi Privati P1. artigianato produttivo tradizionale e digitale; P6. direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working); P7. artigianato di servizio alla persona (laboratori, piccole attività connesse alla residenza, artigianato artistico, ecc...); P8. artigianato di servizio (magazzini, officine, falegnamerie, ecc...) fino a 100 mq (limitatamente agli edifici esistenti); P9. artigianato di servizio (magazzini, officine, falegnamerie, ecc....) oltre 100 mq (limitatamente agli edifici esistenti); e. Rurale A1. abitazioni rurali A5. strutture per il ricovero e l'allevamento di animali A6. agriturismo A7. attività ricreativo – culturale a cielo aperto	Mo Ms RRc Re Nc	per l'edilizia rurale: (LM) lotto minimo 6.000 mq, (IT) non superiore a 0,03 mc/mq, (HE) altezza massima 7,50 m. per le pertinenze e/o laboratori artigianali: (IT) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,07 mc/mq; (HE) altezza massima 8,50 m.
	E4 - Ambito agricolo ordinario (art. 29)	b. Turistico – Ricettiva T3. strutture ricettive extralberghiere c. Produttivo, Terziario Direzionale e Servizi Privati P1. artigianato produttivo tradizionale e digitale; P6. direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working); P7. artigianato di servizio alla persona (laboratori, piccole attività connesse alla residenza, artigianato artistico, ecc...); P8. artigianato di servizio (magazzini, officine, falegnamerie, ecc...) fino a 100 mq (limitatamente agli edifici esistenti); P9. artigianato di servizio (magazzini, officine, falegnamerie, ecc....) oltre 100 mq (limitatamente agli edifici esistenti); d. Commerciale C1. esercizi di vicinato (non superiori a 150 mq); C10. pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere);	Mo Ms RRc Re Nc	per l'edilizia rurale: (LM) lotto minimo 5.000 mq, (IT) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,05 mc/mq, (HE) altezza massima 7,50 m. per le pertinenze e/o laboratori artigianali: (IT) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,07 mc/mq; (HE) altezza massima 8,50 m.

		<p>e. Rurale A1. abitazioni agricole; A2. annessi agricoli pertinenziali al fondo; A3. impianti produttivi agro-alimentari; A4. impianti per allevamento e lavorazioni connesse; A5. strutture per il ricovero e l'allevamento di animali; A6. agriturismo; A7. attività ricreativo – culturale a cielo aperto</p>		
	E5 - Ambito periurbano di salvaguardia degli orti agricoli (art. 31)	<p>b. Turistico – Ricettiva T3. strutture ricettive extralberghiere c. Produttivo, Terziario Direzionale e Servizi Privati P1. artigianato produttivo tradizionale e digitale; P6. direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working); P7. artigianato di servizio alla persona (laboratori, piccole attività connesse alla residenza, artigianato artistico, ecc...); P8. artigianato di servizio (magazzini, officine, falegnamerie, ecc...) fino a 100 mq (limitatamente agli edifici esistenti); d. Commerciale C1. esercizi di vicinato (non superiori a 150 mq); C10. pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere); e. Rurale A1. abitazioni rurali; A2. annessi agricoli pertinenziali al fondo; A7. attività ricreativo – culturale a cielo aperto: A8. orti urbani sociali.</p>		
	Rete idrografica	-	-	-
	Corridoio ecologico territoriale	-	-	-
Sistema	ATO	Destinazioni d'uso	Categorie di intervento	Parametri
SISTEMA INSEDIATIVO	A1-Ambito storico (art. 33)	<p>a. Residenziale R1. Abitazioni singole. R2. Abitazioni collettive R3. Abitazioni sociali b. Turistico – Ricettiva T1. strutture ricettive alberghiere; T3. strutture ricettive extralberghiere c. Produttivo, Terziario Direzionale e Servizi Privati P1. artigianato produttivo tradizionale e digitale; P4. incubatori di impresa; P6. direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working); P7. artigianato di servizio alla persona (laboratori, piccole attività connesse alla residenza, artigianato artistico, ecc...); P8. artigianato di servizio (magazzini, officine, falegnamerie, ecc...) fino a 100 mq (limitatamente agli edifici esistenti);</p>	<p>Mo Ms RRc</p>	-

		<p>P9. artigianato di servizio (magazzini, officine, falegnamerie, ecc....) oltre 100 mq (limitatamente agli edifici esistenti);</p> <p>d. Commerciale</p> <p>C1. esercizi di vicinato (fino a 250 mq);</p> <p>C10. pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere).</p>		
	Bene archeologico	-	-	-
	B1 - Ambito consolidato pianificato (art. 34)	<p>a. Residenziale</p> <p>R1. Abitazioni singole.</p> <p>R2. Abitazioni collettive</p> <p>R3. Abitazioni sociali</p> <p>b. Turistico – Ricettiva</p> <p>T1. strutture ricettive alberghiere;</p> <p>T3. strutture ricettive extralberghiere</p> <p>c. Produttivo, Terziario Direzionale e Servizi Privati</p> <p>P4. incubatori di impresa;</p> <p>P5. complessi direzionali;</p> <p>P6. direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working);</p> <p>P7. artigianato di servizio alla persona (laboratori, piccole attività connesse alla residenza, artigianato artistico, ecc...);</p> <p>P8. artigianato di servizio (magazzini, officine, falegnamerie, ecc...) fino a 100 mq;</p> <p>P10. sportelli tributari, bancari, finanziari;</p> <p>P11. sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali;</p> <p>P12. sedi e attrezzature universitarie;</p> <p>P13. attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness;</p> <p>P14. attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero;</p> <p>P15. parchi tematici per il divertimento e il tempo libero;</p> <p>P16. discoteche e multisala.</p> <p>d. Commerciale</p> <p>C1. esercizi di vicinato (fino a 250 mq);</p> <p>C2. medie strutture di vendita (da 250 a 2500 mq);</p> <p>C8. attività commerciali temporanee;</p> <p>C10. pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere).</p>	Mo Ms RRC	<p>indice di copertura (IC) massimo: 40%;</p> <p>superficie permeabile (SP) minima riferita alle aree scoperte: 0,50 mq/mq (i piazzali e le aree pavimentate di pertinenza degli edifici - pubblici o privati - dovranno essere realizzate con materiali permeabili e semipermeabili);</p> <p>è inoltre prescritta una copertura vegetale almeno pari a 20 arbusti/Ha e 10 alberi/Ha di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza</p>
	B2 – Ambito consolidato di qualificazione diffusa (art. 35)	<p>a. Residenziale</p> <p>R1. Abitazioni singole.</p> <p>R2. Abitazioni collettive</p> <p>R3. Abitazioni sociali a canone sostenibile</p> <p>b. Turistico – Ricettiva</p> <p>T1. strutture ricettive alberghiere;</p> <p>T3. strutture ricettive extralberghiere</p> <p>c. Produttivo, Terziario Direzionale e Servizi Privati</p> <p>P1. artigianato produttivo tradizionale e digitale;</p> <p>P4. incubatori di impresa;</p> <p>P5. complessi direzionali;</p> <p>P6. direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working);</p>	Mo Ms RRC Re	<p>indice di copertura (IC) massimo: 40%;</p> <p>superficie permeabile (SP) minima riferita alle aree scoperte: 0,50 mq/mq (i piazzali e le aree pavimentate di pertinenza degli edifici - pubblici o privati - dovranno essere realizzate con materiali permeabili e semipermeabili);</p> <p>è inoltre prescritta una copertura vegetale almeno pari a 20 arbusti/Ha e 10 alberi/Ha di cui almeno la metà con alberi di prima grandezza</p>

		<p>P7. artigianato di servizio alla persona (laboratori, piccole attività connesse alla residenza, artigianato artistico, ecc...); P8. artigianato di servizio (magazzini, officine, falegnamerie, ecc...) fino a 100 mq; P10. sportelli tributari, bancari, finanziari; P11. sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali; P12. sedi e attrezzature universitarie; P13. attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness; P14. attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero; P15. parchi tematici per il divertimento e il tempo libero; P16. discoteche e multisala. d. Commerciale C1. esercizi di vicinato (fino a 250 mq); C2. medie strutture di vendita (da 250 a 2500 mq); C8. attività commerciali temporanee; C10. pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere).</p>		
	<p>B3 – Ambito di recupero e riqualificazione urbanistica (art. 36)</p>	<p>a. Residenziale R1. Abitazioni singole. R2. Abitazioni collettive R3. Abitazioni sociali a canone sostenibile b. Turistico – Ricettiva T1. strutture ricettive alberghiere; T3. strutture ricettive extralberghiere c. Produttivo, Terziario Direzionale e Servizi Privati P4. incubatori di impresa; P5. complessi direzionali; P6. direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, co-working); P7. artigianato di servizio P8. artigianato di servizio e studi d'artista; P10. sportelli tributari, bancari, finanziari; P11. sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali; P12. sedi e attrezzature universitarie; P13. attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness; P14. attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero; P15. parchi tematici per il divertimento e il tempo libero; P16. discoteche e multisala. d. Commerciale C1. esercizi di vicinato (fino a 250 mq); C2. medie strutture di vendita (da 250 a 2500 mq); C8. attività commerciali temporanee; C10. pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere).</p>	<p>Mo Ms</p>	<p>superficie permeabile (SP) minima riferita alle aree scoperte: 0,50 mq/mq (i piazzali e le aree pavimentate di pertinenza degli edifici - pubblici o privati - dovranno essere realizzate con materiali permeabili e semipermeabili); è fatto obbligo di integrare l'intervento di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione con la piantumazione di alberi nella misura minima di un albero ogni 25 mq di superficie scoperta</p>

Sistema	ATO	Destinazioni d'uso	Categorie di intervento	Parametri
SISTEMA INSEDIATIVO	G1 - Attrezzature di interesse comune (art. 39)	-	Mo Ms RRc Re	superficie permeabile (SP) minima riferita alle aree scoperte: 0,50 mq/mq (i piazzali e le aree pavimentate di pertinenza degli edifici dovranno essere realizzate con materiali permeabili e semipermeabili); è inoltre da prevedere una copertura vegetale almeno pari ad un albero ogni 20 mq
	G2 - Attrezzature per l'istruzione (art. 40)	-	Mo Ms RRc Re	superficie permeabile (SP) minima riferita alle aree scoperte: 0,50 mq/mq (i piazzali e le aree pavimentate di pertinenza degli edifici dovranno essere realizzate con materiali permeabili e semipermeabili); è inoltre da prevedere una copertura vegetale almeno pari ad un albero ogni 20 mq.
	G3 - Aree per il parcheggio (art. 41)	-	-	-
	G4 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (art. 42)	-	Mo Ms RRc Re	-
	Impianti tecnologici ed attr. speciali (art. 43)	-	-	-