



**COMUNE DI MOIO DELLA CIVITELLA (SA)**

**Piano Urbanistico Comunale (PUC)**

Legge Regionale n. 16/2004 "Norme sul governo del territorio"

Attuazione e Gestione del Piano

**NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE**

Maggio 2017 - DEF

REL.

**10.3**

Elaborato 10

Piano Urbanistico Comunale (PUC)

Legge Regionale n. 16 del 2004 e s.m.i.

# Normativa Tecnica di Attuazione





COMUNE DI MOIO DELLA CIVITELLA  
Piazza Municipio, 43 – Moio della Civitella (SA)  
Tel. (+39) 0974 66118

**Il Sindaco**  
Enrico GNARRA

**Il Segretario Comunale**  
Maria Gabriella RUGGIERO

**Il Responsabile del Procedimento**  
Geometra Angelo STIFANO

**GRUPPO DI LAVORO**

**Progettisti**  
Architetto Antonio OLIVIERO  
Ingegnere Renato CRISTIANO  
Architetto Ermando PICCIRILLO

**Studio Geologico Tecnico**  
Geologo Ugo UGATI

**Studio Agronomico**  
Agronomo Antimo MAISTO

**Zonizzazione Acustica**  
Tecnico acustico Rocco TASSO

**Valutazione Ambientale Strategica**  
Architetto Antonio OLIVIERO

**Contributi Specialistici**  
  
Ingegnere Giacomo CARISTI



## Sommario

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....	6
CAPO I – GENERALITÀ.....	7
ART.1. PRINCIPALI E FINALITÀ DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE .....	7
ART.2. CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL PUC .....	7
ART.3. ELABORATI COSTITUENTI IL PUC E LORO INTERPRETAZIONE.....	7
ART.4. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE DEL PUC .....	9
ART.5. RAPPORTI DEL PUC CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE.....	10
ART.6. RAPPORTI DEL PUC CON GLI ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI.....	10
ART.7. RAPPORTI CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SETTORIALE .....	11
ART.8. RAPPORTI DEL PUC CON LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ED IL PIANO DI MONITORAGGIO.....	11
ART.9. REGIME DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....	11
ART.10. FABBRICATI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL PUC O NON ABILITATI.....	12
ART.11. FABBRICATI ESISTENTI NEGLI AMBITI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....	12
CAPO II – DEFINIZIONI.....	13
ART.12. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO .....	13
ART.13. DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI.....	13
ART.14. DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO.....	18
ART.15. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D’USO.....	19
ART.16. ADEGUAMENTI IGIENICO-FUNZIONALI .....	20
ART.17. RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI.....	20
ART.18. DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ.....	20
ART.19. DISTANZA TRA I FABBRICATI.....	21
ART.20. MODIFICHE DELLE QUOTE ORIGINARIE DEL TERRENO.....	21
ART.21. ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	21
TITOLO II – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO.....	22
CAPO I – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO .....	23
ART.22. ATTUAZIONE DEL PUC.....	23
ART.23. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	23
ART.24. I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA).....	23
ART.25. MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI .....	24
ART.26. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E COMPOSIZIONE DEL LOTTO .....	26
CAPO II – VINCOLI TUTELE E FASCE DI RISPETTO .....	27
ART.27. VINCOLI E FASCE DI RISPETTO.....	27
ART.28. VINCOLI E PRESCRIZIONI DI NATURA IDROGEOLOGICA E SISMICA.....	29
ART.29. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NEI SITI POTENZIALMENTE CONTAMINATI .....	29
ART.30. TUTELE.....	29
TITOLO III – DISPOSIZIONI STRUTTURALI.....	31
CAPO I – USI DEL TERRITORIO E MODALITÀ DI INTERVENTO .....	32
ART.31. ARTICOLAZIONE DELLE COMPONENTI.....	32



ART.32. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE .....	32
CAPO II – IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE .....	33
ART.33. CENTRO STORICO (CS).....	33
ART.34. PARCO ARCHEOLOGICO (PA) .....	33
ART.35. INSEDIAMENTI URBANI RECENTI (IR.1) .....	34
ART.36. INSEDIAMENTI URBANI RECENTI IN CONTESTO PAESAGGISTICO (IR.2) .....	35
ART.37. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI LIVELLO LOCALE (AS) .....	36
ART.38. AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (AS.1) .....	37
ART.39. AREE PER L'ISTRUZIONE (AS.2) .....	37
ART.40. AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO URBANO E PER IL GIOCO (AS.3).....	37
ART.41. AREE PER PARCHEGGI (AS.4).....	38
ART.42. AREE LIBERE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE.....	38
CAPO III – IL SISTEMA PRODUTTIVO .....	39
ART.43. AREE PRODUTTIVE ESISTENTI (AP) .....	39
CAPO IV – IL SISTEMA NATURALE .....	40
ART.44. IL TERRITORIO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE .....	40
ART.45. AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (EP) .....	40
ART.46. AREE AGRICOLE ORDINARIE (EO).....	41
ART.47. AREE BOSCADE (EB).....	41
ART.48. VERDE URBANO (VU) .....	42
ART.49. AREE AGRICOLE PERIURBANE DI SALVAGUARDIA (EP) .....	43
ART.50. AREE AD ELEVATA NATURALITÀ (EN) .....	43
ART.51. PARCO LACUSTRE (PL) .....	44
ART.52. CRITERI PER L'EDIFICAZIONE ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE .....	44
ART.53. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DELLE RESIDENZE CONNESSE ALL'USO DEL FONDO.....	46
ART.54. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DEGLI ANNESSI AGRICOLI E DI ALTRE STRUTTURE AMMISSIBILI .....	46
CAPO V – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE E LA RETE ECOLOGICA COMUNALE .....	48
ART.55. SPAZI DESTINATI ALLA VIABILITÀ .....	48
ART.56. LA RETE ECOLOGICA COMUNALE .....	48
CAPO VI – GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	50
ART.57. AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT) .....	50
CAPO VII – IL MODELLO PEREQUATIVO .....	51
ART.58. LA FINALITÀ DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA .....	51
ART.59. LA TESORERIA PEREQUATIVA .....	51
ART.60. GLI AMBITI DI EQUIVALENZA E L'INDICE DI EDIFICABILITÀ VIRTUALE .....	51
ART.61. IL DIRITTO EDIFICATORIO VIRTUALE .....	52
ART.62. CASI DI INCREMENTO DEL DIRITTO EDIFICATORIO VIRTUALE .....	52
TITOLO IV – DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE .....	54
CAPO I – LA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO.....	55
ART.63. GENERALITÀ .....	55
ART.64. LE CARATTERISTICHE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	55
ART.65. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI (ATR).....	55



---

ART.66. <i>AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI (ATS)</i> .....	56
ART.67. <i>AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI (ATP)</i> .....	56
CAPO II – L’ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI .....	58
ART.68. <i>IL PIANO ATTUATIVO DELL’AREA DI TRASFORMAZIONE DEL COMPARTO</i> .....	58
ART.69. <i>CONTENUTI DELLA CONVENZIONE PER L’ATTUAZIONE DEL COMPARTO</i> .....	59
ART.70. <i>ATTUAZIONE DEL COMPARTO</i> .....	60
ART.71. <i>ATTUAZIONE PARZIALE DEL COMPARTO E/O SUA ARTICOLAZIONE IN SUB-COMPARTI</i> .....	60
ART.72. <i>ESPROPRIAZIONE DEGLI IMMOBILI PER L’ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA</i> .....	61
ART.73. <i>APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO</i> .....	61
TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE .....	62
CAPO I – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.....	63
ART.74. <i>NORME DI SALVAGUARDIA</i> .....	63
ART.75. <i>OPERE AUTORIZZATE PRIMA DELL’ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NTA</i> .....	63



## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

---



## CAPO I – GENERALITÀ

### ART.1. PRINCIPI E FINALITÀ DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

1. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), in coerenza con le disposizioni di cui alla Legge Urbanistica della Regione Campania 16/2004 e al Regolamento Regionale n. 5/2011, è lo strumento urbanistico generale che delinea le scelte e i contenuti strutturali e strategici di assetto e di sviluppo del territorio comunale, con riferimento in particolare alla tutela ambientale e alle trasformazioni edilizie e urbanistiche.
2. Il PUC è stato predisposto nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, flessibilità ed efficacia di cui alla L.R. 16/2004.
3. Il PUC definisce gli obiettivi di assetto e tutela del territorio comunale nel rispetto ed in attuazione delle previsioni del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Salerno (PTCP).
4. Le presenti norme, aventi efficacia a tempo indeterminato, fissano le disposizioni di lungo termine della disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del PUC.

### ART.2. CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL PUC

1. Il PUC è lo strumento recante previsioni di assetto, tutela, trasformazione ed utilizzazione del territorio efficaci a tempo indeterminato, che vanno a configurare un quadro di governo del territorio permanente, nell'ambito ed in coerenza con il quale definire gli interventi di breve periodo.
2. Il PUC assume, quale obiettivo generale, la sostenibilità (sociale ambientale ed economica) dell'assetto del territorio, da perseguire attraverso il recupero della città esistente (ed in generale, del territorio urbanizzato e delle presenze insediative urbane nello spazio rurale) ed il contenimento dello *sprawl* urbano, salvaguardando le risorse naturali e storico-culturali, e preservando gli insediamenti dai rischi naturali.
3. In attuazione delle previsioni di cui all'art.23 della L.R. 16/2004 ed in coerenza con le disposizioni del PTR e del PTCP, costituiscono oggetto del PUC:
  - a) La definizione delle principali strategie nel governo del territorio comunale nella specifica interazione con quelle di scala sovracomunale;
  - b) L'individuazione degli interventi di trasformazione compatibili con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili;
  - c) La determinazione dei fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
  - d) La suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, con l'individuazione delle aree non suscettibili di trasformazione;
  - e) L'indicazione delle trasformazioni ammissibili nelle singole zone;
  - f) La promozione della qualità dell'edilizia pubblica e privata;
  - g) La definizione delle misure volte alla tutela e valorizzazione del paesaggio agrario;
4. Il PUC al fine di assicurare un elevato livello di protezione ambientale, mediante il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che accompagna la formazione del PUC:
  - a) Definisce gli obiettivi di sostenibilità ambientali;
  - b) Valuta gli effetti delle azioni di piano e definisce eventuali misure di mitigazione;
  - c) Prevede un processo continuo di verifica degli effetti del PUC sull'ambiente.

### ART.3. ELABORATI COSTITUENTI IL PUC E LORO INTERPRETAZIONE

1. Il PUC è composto dai seguenti elaborati:

<b>A. QUADRO CONOSCITIVO</b>	
Elab. 01 – Quadro Conoscitivo – Normativo e Pianificazione	



Tav. 1.1 "Carta della pianificazione sovraordinata"	scala 1:40.000
Tav. 1.2 "Carta della pianificazione comunale previgente"	scala 1:7.000
Tav. 1.3 "Stato di attuazione pianificazione comunale"	scala 1:7.000
<b>Elab. 02 – Quadro Conoscitivo – Ambientale</b>	
Tav. 2.1 "Carta delle risorse"	scala 1:7.000
Tav. 2.2 "Carta dei vincoli"	scala 1:7.000
Tav. 2.3 "Carta delle unità di paesaggio"	scala 1:7.000
Tav. 2.4 "Carta del potenziale archeologico"	scala 1:7.000
Tav. 2.5 "Carta degli Habitat della Rete Natura 2000"	scala 1:7.000
Tav. 2.6 "Carta della Fauna della Rete Natura 2000"	scala 1:7.000
<b>Elab. 03 – Quadro Conoscitivo – Morfologico</b>	
Tav. 3.1 "Carta del sistema insediativo e relazionale"	scala 1:7.000
Tav. 3.2 "Carta delle infrastrutture a rete"	scala 1:7.000
<b>Elab. 04 – Quadro Conoscitivo – Descrittivo</b>	
Rel. 4.1 "Relazione del Quadro Conoscitivo"	
Rel. 4.2 "Relazione della potenzialità archeologica"	
<b>B. STUDI SPECIALISTICI</b>	
<b>Elab. 05 – Studio Geologico Tecnico</b>	
Tav. 5.1 "Corografia"	scala 1:25.000
Tav. 5.2 "Carta con ubicazione delle indagini geognostiche"	scala 1:7.000
Tav. 5.3 "Carta geolitologica"	scala 1:7.000
Tav. 5.4 "Sezioni geolitologiche"	scala 1:2.000
Tav. 5.5 "Carta delle pendenze"	scala 1:7.000
Tav. 5.6 "Carta geomorfologica e del sistema idrografico"	scala 1:7.000
Tav. 5.7 "Carta idrogeologica"	scala 1:7.000
Tav. 5.8.A "Carta della pericolosità da frana"	scala 1:5.000
Tav. 5.8.B "Carta della pericolosità da frana"	scala 1:5.000
Tav. 5.9.A "Carta della pericolosità idraulica"	scala 1:5.000
Tav. 5.9.B "Carta della pericolosità idraulica"	scala 1:5.000
Tav. 5.10.A "Carta delle Aree di Attenzione"	scala 1:5.000
Tav. 5.10.B "Carta delle Aree di Attenzione"	scala 1:5.000
Tav. 5.11.A "Carta del Rischio da Frana Atteso"	scala 1:5.000
Tav. 5.11.B "Carta del Rischio da Frana Atteso"	scala 1:5.000
Tav. 5.12.A "Carta del Rischio Idraulico Atteso"	scala 1:5.000
Tav. 5.12.B "Carta del Rischio Idraulico Atteso"	scala 1:5.000
Tav. 5.13.A "Carta della microzonazione sismica"	scala 1:5.000
Tav. 5.13.B "Carta della microzonazione sismica"	scala 1:5.000
Rel. 5.14 "Relazione tecnico – illustrativa"	
Rel. 5.15 "Indagini geognostiche di riferimento"	
<b>Elab. 06 – Studio Agropedologico</b>	
Tav. 6.1 "Carta dell'attuale uso del suolo (2° livello CLC)"	scala 1:7.000
Tav. 6.2 "Carta dell'attuale uso del suolo (3° e 4° livello CLC)"	scala 1:7.000
Tav. 6.3 "Carta delle aree boscate (4° e 5° livello CLC)"	scala 1:7.000
Tav. 6.4 "Carta della naturalità"	scala 1:7.000
Rel. 6.5 "Relazione agronomica"	
Rel. 6.6 "Regolamento del verde pubblico e privato"	
<b>Elab. 07 – Zonizzazione Acustica</b>	
Tav. 7.1 "Zonizzazione acustica del territorio"	scala 1:7.000
Rel. 7.2 "Relazione zonizzazione acustica"	
Rel. 7.3 "Regolamento acustico comunale"	
<b>C. QUADRO PROGETTUALE</b>	
<b>Elab. 08 – Disposizioni Strutturali</b>	
Tav. 8.1 "Carta della trasformabilità del territorio"	scala 1:7.000
Tav. 8.2 "Carta degli Ambiti di Equivalenza"	scala 1:7.000
Tav. 8.3 "La rete ecologica comunale"	scala 1:7.000



Tav. 8.4.A "La disciplina strutturale del PUC"	scala 1:7.000
Tav. 8.4.B "La disciplina strutturale del PUC"	scala 1:2.000
Tav. 8.5 "La disciplina strutturale del PUC e la R.E.P."	scala 1:7.000
Elab. 09 – Disposizioni Programmatiche	
Tav. 9.1.A "Usi del territorio e modalità di intervento"	scala 1:7.000
Tav. 9.1.B "Usi del territorio e modalità di intervento"	scala 1:2.000
Tav. 9.2 "Schede dei comparti"	scala 1:2.000
Tav. 9.3 "Carta della fattibilità delle azioni di Piano"	scala 1:7.000
Elab. 10 – Attuazione e gestione del Piano	
Rel. 10.1 "Relazione Tecnica"	
Rel. 10.2 "Atti di programmazione degli interventi"	
Rel. 10.3 "Normativa Tecnica di Attuazione"	
Rel. 10.4 "Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale"	
Rel. 10.5 "Relazione esplicativa"	
<b>D. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA</b>	
Elab. 11 – VAS	
Rel. 11.1 "Rapporto Ambientale"	
Rel. 11.2 "Sintesi non Tecnica"	

2. Ai fini della esatta interpretazione delle indicazioni e prescrizioni dei grafici di progetto, si devono considerare quali effettivi i confini delle zone omogenee nelle tavole delle Disposizioni Strutturali e delle Disposizioni Programmatiche.
3. Per le tavole di progetto indicate in tavole a diversa scala, fa testo la tavola a scala maggiore.
4. Qualora sussista contrasto tra rappresentazione grafica e testo normativo, farà fede quest'ultimo.
5. Nei casi controversi, l'interpretazione data dalla Giunta Comunale avrà valore di interpretazione autentica.

#### **ART.4. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE DEL PUC**

1. Il PUC è formato da due componenti:
  - a) Componente strutturale, con validità a tempo indeterminato;
  - b) Componente programmatica, diretta a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio correlati alla programmazione finanziaria dell'Amministrazione Comunale.
2. Le disposizioni strutturali del PUC sono tese definire scenari prospettici in grado di tener conto delle compatibilità e delle suscettività territoriali, dalle quali fare scaturire un disegno atemporalizzato fondato sulla sostenibilità delle trasformazioni indotte e sulla coerenza e razionalità interna dell'assetto delineato con caratteri non contingenti, ma appunto strutturali. Sono disposizioni strutturali quelle che:
  - a) Individuano gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale comunale, con riferimento ai caratteri ed ai valori naturali, storico-culturali, paesaggistici, insediativi e infrastrutturali, e ne definiscono le modalità di uso e di manutenzione tali da garantirne la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione;
  - b) Individuano i territori da preservare da trasformazioni per l'esigenza di difesa del suolo per garantire la sicurezza dei cittadini e scongiurare rischi di calamità naturali;
  - c) Delineano le scelte di trasformazione dell'assetto insediativo e infrastrutturale, definendo per le diverse zone in cui è articolato il territorio comunale le regole valide a tempo indeterminato per la pianificazione e la programmazione attuativa e/o settoriale comunale;
  - d) Definiscono gli indirizzi per la valorizzazione paesaggistica individuando la rete dei corridoi ecologici con i quali perseguire la costruzione della rete ecologica comunale.



3. Le disposizioni programmatiche sono tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'Amministrazione. Le disposizioni programmatiche definiscono in conformità con le disposizioni strutturali:
  - a) I criteri di dimensionamento delle trasformazioni insediative, definendo, per ciascun ambito di trasformazione, destinazioni d'uso, indici, parametri edilizi ed urbanistici, standard urbanistici;
  - b) I Piani Urbanistici Attuativi, i Progetti unitari di intervento e/o i programmi operativi comunali prioritari;
  - c) I criteri di formazione per i piani, progetti o programmi, anche settoriali;
  - d) Gli interventi infrastrutturali e la rete di mobilità da realizzare nel quinquennio;
  - e) La quantificazione, ancorché di massima, degli oneri finanziari a carico del bilancio della Amministrazione Comunale e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone la forma di finanziamento anche con riferimento agli atti di pianificazione economica.
4. Le disposizioni programmatiche del PUC debbono essere verificate ed aggiornate con cadenza quinquennale.
5. Le disposizioni del PUC hanno:
  - a) Valore di indicazioni quando rappresentano indirizzi e obiettivi progettuali e devono comunque trovare esplicito riscontro nella definizione degli interventi previsti in sede di API o RUEC.
  - b) Valore di prescrizione quando traducono vincoli e tutele di leggi e di piani sovraordinati o stabiliscono specifici limiti e condizioni per le trasformazioni del territorio e valgono a tempo indeterminato senza comportare l'apposizione di vincoli espropriativi.
  - c) Valore di direttiva per gli API e il RUEC quando individuano per i diversi ambiti:
    - La capacità edificatoria, espressa in termini quantitativi;
    - Il tipo di funzioni ammissibili;
    - L'entità delle dotazioni territoriali.
6. Solo le disposizioni combinate degli API e del RUEC sono conformative del diritto di proprietà ai fini edificatori limitatamente alle aree che essi selezionano e disciplinano.

#### **ART.5. RAPPORTI DEL PUC CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE**

1. Le previsioni grafiche e normative del PUC sono integrate, per quanto di competenza, dalle definizioni e prescrizioni, generali o di maggior dettaglio, contenute nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) redatto ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/2004.
2. Compete al RUEC la disciplina generale dei tipi d'intervento, delle modalità attuative, delle destinazioni d'uso relativi a qualsiasi tipo di intervento, indipendentemente dalla localizzazione all'interno del territorio comunale.
3. Si rinvia al RUEC per le definizioni necessarie all'applicazione delle presenti norme e per tutto quanto ivi non specificato o non incluso.

#### **ART.6. RAPPORTI DEL PUC CON GLI ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI**

1. Gli Atti di Programmazione degli Interventi (API) sono formati in successione temporale nell'arco di validità del PUC e in conformità alle previsioni del PUC stesso, del quale non possono modificare i contenuti.
2. Agli API compete 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 che il Comune intende realizzare, in relazione alla programmazione finanziaria dell'Ente.



3. Gli API hanno validità triennale a far data dalla loro approvazione; i relativi contenuti si coordinano con il bilancio pluriennale comunale e con le previsioni del programma triennale delle opere pubbliche e dell'elenco annuale delle opere pubbliche.

#### **ART.7. 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. 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.
3. 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.
4. Al fine di definire le attività e le procedure da adottare per fronteggiare un evento calamitoso atteso e/o in atto nel territorio comunale le previsioni del PUC sono coordinate con il Piano di Emergenza Comunale (PEC) redatto ai sensi della L. 225/1992 e delle "Linee Guida per la redazione dei Piani di Emergenza Comunali" emanate dalla Regione Campania nel febbraio 2013.

#### **ART.8. RAPPORTI DEL PUC CON LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ED IL PIANO DI MONITORAGGIO**

1. Il PUC al fine di assicurare un elevato livello di protezione ambientale, mediante il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che accompagna la formazione del PUC:
  - d) Definisce gli obiettivi di sostenibilità ambientali;
  - e) Valuta gli effetti delle azioni di piano e definisce eventuali misure di mitigazione;
  - f) Prevede un processo continuo di verifica degli effetti del PUC sull'ambiente.
2. Successivamente all'approvazione del PUC dovrà avviarsi la fase di monitoraggio del PUC che verificherà periodicamente l'efficacia delle azioni promosse dal PUC sia sotto il profilo urbanistico che ambientale.
3. Le attività di monitoraggio saranno impostate secondo i seguenti criteri:
  - a) Il monitoraggio ambientale dovrà essere effettuato secondo quanto definito nel Rapporto Ambientale;
  - b) I risultati delle attività di monitoraggio ambientale dovranno verificare il raggiungimento degli obiettivi previsti dal PUC;
  - c) Le modalità di svolgimento del monitoraggio dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate saranno rese pubbliche con cadenza almeno triennale, in concomitanza con l'aggiornamento degli API;
  - d) Le informazioni raccolte con il monitoraggio ambientale sono prese come riferimento in caso di modifiche generali al PUC ed indirizzano la formazione degli API, dei PUA e l'eventuale adeguamento delle previsioni del PUC.

#### **ART.9. REGIME DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale.
2. Le NTA, quindi, hanno in primo luogo la funzione di fissare le norme relative a quelle porzioni di territorio nelle quali, secondo le indicazioni provenienti dal PUC è possibile l'edificazione diretta, in considerazione dello stato di fatto in cui si trovano i fabbricati da ristrutturare o le aree edificabili.



3. Le NTA, inoltre, per gli ambiti insediativi previsti dal PUC da sottoporre a successiva pianificazione attuativa, detta a quest'ultima le norme cui attenersi per quanto attiene la capacità insediativa complessiva, le destinazioni d'uso ammissibili e compatibili e l'eventuale ripartizione percentuale fra le stesse.
4. L'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio di titolo abilitativo idoneo conformemente a quanto stabilito dal Regolamento Urbanistico Edilizio, dalle presenti Norme, e dai Regolamenti Comunali.

#### **ART.10. FABBRICATI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL PUC O NON ABILITATI**

1. I fabbricati esistenti si intendono in contrasto con le previsioni del PUC qualora gli usi esistenti non rientrino fra quelli compatibili, individuati, per le diverse Zone Territoriali Omogenee.
2. I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal PUC possono subire interventi di trasformazione esclusivamente per adeguarsi alle presenti Norme, oppure interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, di Ristrutturazione edilizia, di Restauro e Risanamento Conservativo.
3. Per i fabbricati che risultino in contrasto rispetto alle previsioni del PUC, l'Amministrazione attiva, di norma, specifiche procedure perequative, basate sul trasferimento dei diritti edificatori, utilizzando appositi strumenti amministrativi e negoziali di compensazione urbanistica, attraverso specifiche convenzioni e/o atti unilaterali d'obbligo.
4. I fabbricati con le relative pertinenze, non agibili e non condonati a termini di legge alla data di adozione del PUC, che non sono in contrasto con il nuovo strumento urbanistico e con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento di realizzazione degli stessi, ferma restando ogni responsabilità di ordine civile e penale, possono essere trasformati in coerenza con le presenti Norme, attraverso Permesso di Costruire accompagnato da specifica convenzione attuativa mirata alle opere di integrazione, mitigazione e messa in rete dei fabbricati, ed al pagamento dei relativi oneri.

#### **ART.11. FABBRICATI ESISTENTI NEGLI AMBITI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

1. Negli Ambiti sottoposti agli strumenti urbanistici attuativi del PUC, i fabbricati la cui destinazione d'uso risulti conforme alle norme di zona, o che tali divengano in seguito ai programmi proposti, possono essere sottoposti ad interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, e di Ristrutturazione Edilizia fermo restando che la relativa capacità edificatoria si sottrae a quella più generale prevista dallo strumento urbanistico di riferimento.
2. Salvo diverse prescrizioni delle norme di zona, in caso di interventi conformi alle destinazioni d'uso, compatibilmente con altre eventuali prescrizioni e vincoli, sono ammessi altresì interventi di nuova costruzione per l'ampliamento di edifici esistenti, fermo restando, ancora, che la relativa capacità edificatoria, compresa quella aggiuntiva, si sottrae alla capacità più generale prevista dallo strumento urbanistico di riferimento.
3. Per realizzare tali ultimi interventi, i proprietari si impegnano preliminarmente, nelle forme amministrative appropriate, a partecipare pro-quota al redigendo strumento urbanistico attuativo dell'ambito di cui il fabbricato fa parte, partecipando alle spese tecniche, consentendo le servitù eventualmente necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, quelle di transito attraverso parti comuni esistenti o da rendere tali, e quant'altro necessario per la buona riuscita dello stesso strumento urbanistico attuativo.



## CAPO II – DEFINIZIONI

### ART.12. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO

1. Il PUC individua nell'elaborato Rel. 9.1 "Relazione Tecnica" il fabbisogno abitativo comunale con riferimento ad un arco temporale di dieci anni, in coerenza con quanto prescritto dalle norme dei piani sovraordinati e sulla base di una definizione delle modalità di calcolo dei parametri previsti in tali piani aggiornata all'evoluzione tecnica e giuridica in materia
2. Il dimensionamento costituisce il limite massimo delle previsioni attuabili con gli API; in sede di revisione degli API, a seguito del monitoraggio di cui all'ART.8 e dell'eventuale entrata in vigore di disposizioni legislative che modifichino i criteri di calcolo dei fabbisogni, il dimensionamento del PUC può essere aggiornato verificando la compatibilità con le disposizioni del PUC e con le capienze edificatorie da questo previste, senza che questo comporti variante urbanistica.
3. Il dimensionamento non coincide con la capacità insediativa complessiva risultanti dalla somma delle capacità potenziali dei singoli Ambiti di trasformazione, di cui al successivo Capo 6. La differenza tra dimensionamento e capacità edificatorie potenziali ha lo scopo di garantire condizioni di competitività tra i diversi soggetti attuatori del PUC e le proposte da questi formulate nella fase di formazione degli Atti di programmazione

### ART.13. DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

1. Ai fini dell'applicazione delle norme si assumono le seguenti definizioni:
  - **Costruzione.** Opera edilizia, realizzata fuori o entro terra, con l'impiego di qualsiasi materiale che, indipendentemente dalla durata e dalla modalità di installazione al suolo, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli e avente le caratteristiche di solidità, stabilità e compattezza. Sono da considerarsi costruzioni anche le strutture accessorie di un fabbricato (ad esempio una scala esterna in muratura), mentre non devono essere considerati tali gli elementi che abbiano funzione puramente ornamentale, le condutture elettriche ed i pali che le sostengono, e le strutture di contenimento.
  - **Edificio.** Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
  - **Edificio Unifamiliare.** Per edificio unifamiliare si intende quello riferito un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
  - **Piano.** Spazio di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intra-dosso del solaio superiore). La copertura può presentarsi orizzontale, inclinata o curva.
  - **Piano fuori terra.** Piano di un edificio il cui pavimento si trovi a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati, e quindi considerati come piani fuori terra, i piani o porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a ml 0,50 rispetto alla quota del terreno circostante, nonché quelli che hanno il pavimento ad una quota superiore di ml 0,30 dal terreno sistemato.
  - **Piano seminterrato.** Piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o superiore a ml 0,60 rispetto al terreno circostante.



- **Piano interrato.** Piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani interrati, i piani o porzioni di piano, il cui estradosso del soffitto si trovi per non più di due lati, a una quota massima di ml 0,60 dal terreno sistemato senza possibilità di finestratura, ma con possibilità di applicazione di bocche per presa aria. Per il piano interrato sarà consentito l'accesso in quota solo da un lato.
- **Sottotetto.** Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
- **Soppalco.** Partizione orizzontale interna praticabile, con la quale viene ricavato all'interno di un locale principale, un quantitativo aggiuntivo non superiore ad 1/3 della SL, o di SA. Le altezze degli ambienti risultanti non devono essere inferiori a ml 2,20 ciascuna. Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.
- **Volume tecnico.** Sono volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono pertanto qualificati come volumi tecnici:
  - a) Le cabine elettriche ed i locali caldaia;
  - b) Gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
  - c) Gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
  - d) Gli extra-corsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
  - e) Gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
  - f) Lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune;
  - g) I serbatoi idrici;
  - h) Le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
  - i) Vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché taluni abbaini;
  - j) Le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
  - k) Gli impianti tecnologici in genere;
  - l) Tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.  
Centrali termiche, locali autoclave, cabine elettriche private o non, locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, sono considerati parte della superficie coperta e delle distanze dai confini, nel caso la loro altezza netta interna superi ml 2,50, se collocati all'interno della sagoma, ovvero in adiacenza a questa, o nell'area di pertinenza del fabbricato, quali che siano le loro dimensioni, purché non completamente interrati.  
Non sono considerati Volumi Tecnici le soffitte, gli stenditoi chiusi, quelli "di sgombero" e i locali interrati. I sottotetti non abitabili e non praticabili vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico.
- **Alloggio.** Unità immobiliare destinata alla residenza, composta da uno o più locali di utilizzo diurno e notturno, da uno o più locali di servizio, da eventuali disimpegno, ripostigli, balconi, logge, terrazze e che presenta almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti per l'uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975 e dalla normativa regionale vigente.



- **Pertinenza.** Sono pertinenze le opere edilizie destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di una costruzione principale, non utilizzabili autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.
  - **Balcone.** Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
  - **Ballatoio.** Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
  - **Loggia/Loggiato.** Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
  - **Pensilina.** Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
  - **Sedime.** Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza. Il sedime è delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di spazi praticabili aperti quali logge e porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo.
  - **Sagoma.** Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a ml 1,50.
2. 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 dallo strumento urbanistico.
  - **ST – Superficie territoriale (mq).** Superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura ( $ST = SF + S_{STANDARD} + S_{STRADE}$ ).
  - **SF – Superficie fondiaria (mq).** Superficie del lotto edificato (o edificabile) comprensiva delle aree di pertinenza dell'edificio; si può anche esprimere quale porzione della superficie territoriale misurata al netto delle aree di uso pubblico o aree di urbanizzazione primaria e secondaria e delle strade esistenti e di progetto ( $SF = ST - S_{STANDARD} - S_{STRADE}$ ).
  - **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).** È il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale precedentemente definita ( $I_T = V/ST$ ).
  - **IF – Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq).** È il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita ( $I_F = V/SF$ ).
  - **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 (%)**. Porzione di superficie territoriale o fondiaria, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni, la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima ml 1,20, pedonali ma non carrabili purché inghiaciati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.
- **IPT/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 superficie coperta e superficie fondiaria (o territoriale) ( $IC = SC/SF$  oppure  $IC = SC/ST$ ).
- **V – Volume di un fabbricato (mc)**. Volume dell'edificio costituito dalla somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei solai, o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, ecc.) o piano di sistemazione esterna ( $V = SL \times H$ ).
- **ST – Superficie totale (mq)**. Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio. La ST si utilizza per il calcolo del volume dell'edificio ai fini urbanistici (V) aggiungendo alla SL la SA al lordo dei muri.
- **SL – Superficie lorda (mq)**. Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
- **SU – Superficie utile (mq)**. Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, degli ingombri dei pilastri, dei cavedi, degli impianti, delle logge e dei balconi se di profondità non superiore ad ml 1,50. Rientra in tale superficie la proiezione orizzontale del vano scala degli alloggi duplex anche se in eccedenza rispetto al limite massimo della superficie utile abitabile
- **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;
  - 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 pari o superiore 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.

- **SP – Superficie Parcheggio** (mq). Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, qualsiasi sia la destinazione d'uso, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione. Nelle residenze per superficie parcheggi si intende la superficie coperta o scoperta da destinare ad autorimesse o posti macchina di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra. Tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio, ma riferito alla SU dell'organismo edilizio nel caso di residenze. Il costo di costruzione della parte eccedente la SP e la SA (45% della Su) è a totale carico dell'operatore. A tale limite sono ammesse deroghe motivate, in presenza di organismi abitativi composti prevalentemente da alloggi di superficie utile abitabile inferiore a mq 60.
- **Superficie complessiva** (mq). Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria e della superficie dei parcheggi. (Superficie Complessiva = SU+60% (SA+ SP)).
- **Superficie calpestabile** (mq). Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
- **N – Numero dei piani**. E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della SL. Sono altresì compresi:
  - a) Gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata;
  - b) I piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani interrati e seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti SU o SA.
- **Linea di gronda**. Linea determinata dall'intersezione dell'intradosso della falda del tetto con il fronte dell'edificio. Nel caso di copertura piana si intende convenzionalmente per falda il solaio di copertura aggettante.
- **Piano di campagna**. Quota altimetrica (media) del terreno rilevata prima di effettuare l'intervento edilizio urbanistico.
- **Linea di terra**. Linea data dalla quota media del marciapiede o, in sua assenza, del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
- **HL – Altezza lorda**. Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
- **HF – Altezza del fronte**. L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio definita dalla differenza di quota tra la linea di terra e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano. Se:
  - a) La copertura è piana, l'altezza è data dalla differenza di quota ottenuta misurando l'altezza dalla linea di terra fino alla linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura (se quest'altezza è maggiore di ml 1,20) o in assenza di parapetto (o se quest'ultimo è inferiore a ml 1,20) fino al piano di calpestio del medesimo terrazzo.
  - b) La copertura dell'ultimo piano è inclinata l'altezza va misurata dalla linea di terra alla quota dell'estradosso dell'ultimo solaio maggiorata dei 2/3 della proiezione verticale del tetto.
  - c) Vi sono gruppi di edifici o parti di edificio con più altezze, l'altezza HF è misurata con riferimento alla media delle altezze delle singole parti.
- **HE – Altezza dell'edificio**. Altezza massima tra quella dei vari fronti.



- **HU – Altezza utile.** Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
3. 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:
- **DF – Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (ml).** E' la distanza minima, misurata in direzione radiale, fra le proiezioni verticali dei fabbricati, 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. 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.
  - **DC – Distanza dai confini (ml).** E' la distanza minima, misurata in direzione radiale, dai confini di proprietà 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. 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.
  - **DS – Distanza dalle strade (ml).** E' 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.

#### **ART.14. DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO**

1. L'attività di costruzione e trasformazione è sottoposta alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia ed al Regolamento Urbanistico ed Edilizio Comunale (RUEC).
2. Le tipologie degli interventi relativi alla realizzazione di nuova edilizia e sul patrimonio edilizio esistente, sono definite nel RUEC con riferimento all'art. 3 del DPR 380/2001.



3. Tutti gli interventi dovranno essere compatibili con la vincolistica vigente definita al successivo “Capo II – Vincoli tutele e fasce di rispetto”.

#### ART.15. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D’USO

1. Si definisce destinazione d’uso dell’immobile (o dell’unità immobiliare) quella fissata dal titolo abilitativo per esso rilasciato, ovvero, in assenza o nell’indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti.
2. Le destinazioni d’uso sono suddivise nei seguenti raggruppamenti:
  - a) Destinazioni Residenziali;
  - b) Destinazioni Turistico – Ricettive;
  - c) Destinazioni Commerciali e Direzionali;
  - d) Destinazioni Produttive;
  - e) Destinazioni Agricole;
  - f) Servizi pubblici o di interesse pubblico.
3. Si definisce cambio di destinazione d’uso il passaggio tra i diversi raggruppamenti di cui al precedente comma 2.
4. I raggruppamenti di destinazione d’uso sono specificati nella seguente tabella:

<b>DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)</b>	
DR1	Residenza
DR2	Residenza collettiva non turistica (es. collegi)
<b>DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)</b>	
DT1	Alberghi e pensioni, con attività connesse e complementari (es. centri congressuali)
DT2	Motel, residence, strutture ricettive extralberghiere, come definite dalla L.R. 17/2001 con esclusione delle case e appartamenti per vacanze di cui all’art.1 lett.b) della stessa L.R.
<b>DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)</b>	
DC1	Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita fino a mq 250)
DC2	Medie strutture di vendita (con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 2.500)
DC3	Grandi strutture di vendita (con superficie di vendita maggiore di mq 2.501)
DC4	Pubblici esercizi
DC5	Studi professionali e piccoli uffici in genere
DC6	Attività finanziarie ed assicurative
DC7	Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, agli auto-mezzi
DC8	Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano
<b>DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)</b>	
DP1	Attività manifatturiere industriali o artigianali (es. fabbriche, officine, magazzini, depositi coperti, piazzali, spazi espositivi, uffici connessi alla produzione)
DP2	Attività di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
DP3	Attività commerciali all’ingrosso, magazzini, depositi
<b>DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)</b>	
DE1	Residenza connessa alla conduzione del fondo
DE2	Annessi agricoli pertinenziali al fondo
DE3	Impianti produttivi agro-alimentari, serre



DE4	Impianti per allevamento e lavorazioni connesse
DE5	Strutture per il ricovero e l'allevamento di animali
DE6	Attività agrituristica e di turismo rurale da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente
DE7	Attività ricreativo – culturale a cielo aperto (es. maneggio, camping)
DE8	Altre attività connesse, complementari e compatibili con l'uso agricolo
<b>SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO (SP)</b>	
SP1	Servizi pubblici
SP2	Attività sanitarie ed assistenziali
SP3	Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso
SP4	Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici
SP5	Attività culturali, di istruzione superiore, di formazione e di ricerca
SP6	Parcheggi pubblici o di uso pubblico in sede propria
SP7	Attività di svago, riposo e sportive
SP8	Servizi tecnici e tecnologici

#### **ART.16. ADEGUAMENTI IGIENICO-FUNZIONALI**

1. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del piano, al fine di migliorare l'igiene e la salubrità dell'immobile, è consentito l'incremento una tantum fino ad un massimo di 20 mc, per ogni unità immobiliare, purché organicamente inseriti nell'impianto strutturale preesistente
2. Tale norma è applicabile una sola volta a condizione che siano comunque rispettate le distanze dai fronti e dai confini.

#### **ART.17. RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI**

1. È ammesso il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, realizzati alla data di adozione del PUC alle condizioni di cui alla L.R. 15/2000 (Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti) e s.m.i.
2. Gli interventi, di cui al comma 1, sono soggetti a titolo abilitativo e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa.

#### **ART.18. DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ**

1. Per distanza dai confini di proprietà si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà.
2. Per gli interventi di nuova costruzione, anche previa demolizione, la distanza degli edifici dai confini di proprietà deve essere minimo di ml 5,00. Tale distanza si applica a pareti finestrate e non finestrate e per qualsiasi sviluppo del fronte dell'edificio.
3. Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente con mantenimento fedele di sagoma e sedime, ovvero per le parti oggetto di ristrutturazione che non siano demolite, sono ammesse le distanze preesistenti.
4. Nel caso di preesistenze a confine, o a distanza inferiore a quella ordinariamente prevista, troveranno applicazione gli artt. 873 e seguenti del Codice Civile.
5. E' consentita la costruzione sul confine di proprietà, ma solo in aderenza ad edifici preesistenti nelle Zone Territoriali Omogenee definite B ai sensi del D.M. 1444/1968. La costruzione sul confine è consentita anche in caso di sopraelevazione rispettando il filo della precedente fabbrica.



#### **ART.19. DISTANZA TRA I FABBRICATI**

1. Le distanze minime tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere di almeno ml 10,00. Tale limite non viene applicato per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni nelle Zone Territoriali Omogenee definite A ai sensi del D.M. 1444/1968; in tali casi le distanze tra gli edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
2. Per le nuove costruzioni nelle Zone Territoriali Omogenee definite C ai sensi del D.M. 1444/1968 è prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.
3. Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
  - ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7;
  - ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
  - ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.
4. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planovolumetriche.

#### **ART.20. MODIFICHE DELLE QUOTE ORIGINARIE DEL TERRENO**

1. I lavori di sistemazione del suolo che comportino modificazioni delle quote originarie del terreno, non riconducibili alla normale attività manutentiva ed alla coltivazione, devono essere autorizzati anche in assenza di connessi interventi edilizi.
2. Ogni intervento di sistemazione del suolo e dei pendii, di consolidamento dei versanti, di realizzazione di percorsi, ecc. dovrà essere effettuato utilizzando le tecniche di ingegneria naturalistica di cui al regolamento approvato con D.G.R. n. 3417 del 12/07/2002. Eventuali tecniche diverse potranno essere autorizzate soltanto se ne verrà adeguatamente dimostrata e documentata l'indispensabilità.

#### **ART.21. ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. L'eliminazione delle barriere architettoniche è consentita in tutti gli edifici ed è obbligatoria per quelli destinati ad attività, anche private, aperte al pubblico.
2. Nel caso di edifici per i quali la presente normativa prevede, quale categoria di intervento, il restauro, le soluzioni tecniche finalizzate a rendere accessibili gli immobili dovranno essere concordate con le competenti Soprintendenze e con il Comune.
3. Il Comune si farà promotore di strumenti specifici atti ad abbattere le barriere architettoniche al fine di consentire alle persone con ridotte o impedito capacità motorie la piena utilizzabilità diretta delle attrezzature, dei parcheggi, dei servizi pubblici e privati, nonché dei mezzi di trasporto pubblico.



## TITOLO II – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

---



## CAPO I – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

### ART.22. 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 direttamente nel rispetto di grandezze e indici che regolano ciascuna delle componenti del sistema territoriale.
3. Per interventi urbanistici preventivi si intendono quelli subordinati dal PUC all'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi, di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalle presenti norme. Il ricorso a PUA è obbligatorio ogniqualvolta gli stessi siano prescritti dagli elaborati che costituiscono le disposizioni programmatiche.

### ART.23. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. Il PUC si attua per intervento edilizio diretto in tutte le zone del territorio comunale ove non è prescritto un intervento urbanistico preventivo, e comunque per tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
2. L'intervento edilizio diretto, in coerenza con le disposizioni delle NTA e del RUEC, è subordinato nei diversi casi al rilascio di un titolo abilitativo per come definito dal RUEC.
3. Il rilascio del titolo abilitativo è comunque subordinato alla esistenza delle necessarie opere di urbanizzazione primaria o all'impegno formale del richiedente di realizzarle a propria cura e spese.

### ART.24. I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

1. I PUA sono quei piani che, in accordo con le previsioni del PUC e degli API, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione. Rientrano tra questi:
  - a) Piani Particolareggiati, di cui all'art. 13 della L. 1150/1942 e s.m.i.;
  - b) Piani di Lottizzazione, di cui all'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m.i.;
  - c) Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, di cui alla L. 167/1962 e s.m.i.
  - d) Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della L. 865/1971 e s.m.i.;
  - e) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della L. 457/1978 e s.m.i.
2. Il PUA è richiesto come presupposto per il rilascio del permesso di costruire solo nel caso di intervento per nuova edificazione residenziale in comprensorio assoggettato per la prima volta alla edificazione e del tutto carente di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero allorquando sia espressamente richiesto dal PUC.
3. Nell'ambito dei PUA, per strutture particolarmente rilevanti, per collocazione, dimensione o funzione, l'Amministrazione Comunale potrà assumere l'iniziativa o richiedere alla proprietà di svolgere concorsi di progettazione urbanistica o architettonica.
4. I PUA devono rispettare le destinazioni funzionali, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per le rispettive zone. Detti piani oltre a rispettare le dimensioni imposte dalla normativa devono comprendere tutti i suoli, delimitati da confini di zone omogenee.
5. L'attuazione dei PUA è concessa con i modi ed alle condizioni riportate negli API e nel RUEC.
6. Nei PUA devono essere indicate le destinazioni d'uso e gli indici urbanistici fondiari di ogni singolo lotto, in modo che gli indici territoriali di progetto siano complessivamente contenuti nei valori fissati dalla presente normativa. In particolare i PUA dovranno rispettare le specifiche indicazioni contenute nelle leggi, decreti o regolamenti istitutivi nazionali e regionali cui si rimanda, ed in particolare tutti gli elaborati d'indagine richiesti per i Piani Attuativi dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.



7. L'edificazione, nelle zone per le quali vi è l'obbligo della lottizzazione, è ammessa solo ad avvenuta stipula della relativa convenzione.
8. I proprietari dovranno cedere al Comune le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e realizzare le opere di urbanizzazione primaria, a parziale scomputo della quota di contributo relativa all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

#### **ART.25. MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI**

1. La monetizzazione è l'alternativa alla cessione diretta al Comune degli standard urbanistici. La monetizzazione è una procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari. La finalità è quella di far sì che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che dalla rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato derivino somme di denaro sostitutive da destinare esclusivamente all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività. La finalità della monetizzazione va ricondotta all'obiettivo di una dotazione di standard qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione. La quantità globale di aree per servizi derivante dalle previsioni del PUC, deve comunque essere sempre obbligatoriamente garantita almeno nella misura corrispondente ai limiti minimi di legge.
2. La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse. Fermo restando il principio che prioritariamente l'Amministrazione Comunale ed il soggetto privato proponente dovranno procedere al reperimento ed alla cessione reale degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, si potrà procedere alla monetizzazione in luogo della cessione/individuazione qualora sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:
  - Qualora le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
  - Qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura;
  - In relazione ad interventi edilizi o Piani Attuativi ove non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree;
  - Qualora si dimostri la possibilità e/o l'opportunità di integrare le aree a standard con i servizi esistenti, in aree limitrofe in senso funzionale. Ad esempio, la presenza in zona di impianti sportivi di quartiere, ovvero di scuole, ecc., in relazione alla marginalità delle superfici in cessione;
  - Qualora la cessione di tali aree non risulti possibile per particolari motivi amministrativi (mancanza di titoli trascritti, vincoli e/o gravami, ecc.);
  - Per quanto riguarda la dotazione di aree a parcheggio, ex L. 122/89, qualora l'intervento edilizio sia localizzato in lotti compromessi, privi di aree scoperte raggiungibili da autoveicoli, ovvero allorquando tale individuazione porti a soluzioni tecniche non idonee dal punto di vista edilizio e urbanistico.La presente casistica è applicabile ai casi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, oltre che alle nuove costruzioni.
3. Ai fini del reperimento degli standard si distinguono i seguenti casi:
  - a) Standard per parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti;
  - b) Standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo.



Il caso di cui alla lett. a) si riferisce in generale ad interventi edilizi a concessione diretta o anche soggetti a piano attuativo, localizzati in aree in cui il tessuto urbano è già definito e consolidato, per cui la cessione e/o l'individuazione di aree a standard può risultare impossibile o comunque dare luogo a cessioni pro forma che però in realtà non soddisfano né l'esigenza pubblica né quella dei privati.

Pertanto tali casistiche possono attuarsi nella ZTO A, ovvero nelle ZTO B o ancora nelle zone di espansione già attuate e definite dal punto di vista infrastrutturale, nelle quali sussistano dei lotti inedificati e/o resi liberi a seguito di demolizione, ovvero in altri casi in cui, a seguito di fenomeni di sviluppo urbanistico non pianificato, si possono evidenziare situazioni urbanistiche già ben definite e/o compromesse.

Il caso di cui alla lettera b), si riferisce alle diverse zone urbanistiche che presentano un tessuto edilizio già definito al fine di favorire gli interventi di completamento, o di riqualificazione urbana, e comunque laddove non sia possibile o non sia di interesse collettivo garantire la quota di standard urbanistico attraverso la cessione delle aree, è ammissibile corrispondere un controvalore monetario nella misura come di seguito stabilito.

4. La monetizzazione degli standard non è ammissibile nelle ZTO C, di totale nuova urbanizzazione e soggette a PUA, salvo specifica deroga, motivata e documentata, da approvarsi con apposita deliberazione consiliare. La monetizzazione degli standard è ammessa nelle zone omogenee esclusivamente nel caso in cui si dimostri, per la partizione/sottozona [sub-comparti], l'opportunità di integrare le aree di urbanizzazione con i servizi di altra specifica e funzionale partizione/sottozona. In alternativa al pagamento dell'importo dovuto, nel caso di interventi di rilevante importanza è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su proposta del Dirigente del Settore, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di lottizzazione, e con idonea garanzia fidejussoria, di convertire il valore delle monetizzazioni nella realizzazione di servizi e/o attrezzature e/o opere pubbliche diverse, purché definitivamente destinate ad attività collettive e cedute gratuitamente al Comune. In analogia a quanto previsto al comma precedente, in alternativa al pagamento dell'importo dovuto è data facoltà all'Amministrazione Comunale su proposta del Dirigente del Settore, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di PUA, di perequare le aree monetizzabili (e quindi individuate tali) con altre aree convenienti per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, o conformazione planimetrica o localizzazione urbanistica.
5. La proposta/richiesta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo edilizio ovvero prima della adozione definitiva del PUA. L'ammissione della monetizzazione degli standard sarà definita con apposita determinazione dirigenziale, a cui farà seguito il deliberato della G.C. La proposta di monetizzazione può avvenire anche su iniziativa dell'Ufficio, qualora ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nella acquisizione di aree marginali e non funzionali agli scopi dell'Amministrazione, ovvero un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione.
6. L'Amministrazione Comunale, con atto esplicito del Dirigente del Settore competente, può diniegare la proposta di monetizzazione ove verifichi, a seguito dei normali accertamenti istruttori, che il richiedente il titolo abilitativo edilizio, o il soggetto promotore del PUA, dispone di aree idonee e utili al soddisfacimento degli standard urbanistici.
7. Il prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard è individuato utilizzando, come principio base, i seguenti criteri:



- Mancata individuazione delle aree private a standard per parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti: il corrispettivo è fissato nella misura pari al 40% (quaranta per cento) del corrispondente valore di un'area avente le stesse caratteristiche urbanistiche, determinato ai fini dell'applicazione dell'IMU;
- Mancata cessione di standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo: il corrispettivo è fissato nella misura pari al 60% (sessanta per cento) del corrispondente valore di un'area non urbanizzata avente le stesse caratteristiche urbanistiche, determinato ai fini dell'applicazione dell'IMU;
- Qualora la mancata cessione sia riferita ad aree per parcheggi la cui realizzazione sarebbe dovuta essere a carico del lottizzante, in quanto opere di urbanizzazione primaria, oltre alla somma di cui sopra dovrà essere corrisposto all'Amministrazione Comunale il 100% (cento per cento) dell'importo afferente la mancata realizzazione di tali opere, da aggiornarsi annualmente sulla base dell'indice ISTAT con atto dirigenziale.

Appare evidente che l'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione può essere la più varia, in funzione non solo della zona omogenea, ma anche dell'indice di densità edilizia, delle destinazioni e delle tipologie ammesse, dell'ubicazione, della distanza dai servizi essenziali, della presenza di servitù ecc. Pertanto, non potrà essere stabilito un prezzo, unico e invariabile, per tutti i comparti, anche se ricadenti nella stessa zona omogenea. Ne consegue che, di fronte ad una molteplicità di fattispecie sarà richiesta una "somma" ogni volta variabile. In conclusione, al fine della determinazione del prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard dai suoli compresi nel comparto, si fa riferimento agli Ambiti di Equivalenza definiti dal PUC.

8. Nel rispetto delle finalità di cui al punto 1 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 di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.
9. Le aree oggetto di monetizzazione hanno la destinazione urbanistica di "Verde privato" e pertanto non possiedono alcuna potenzialità volumetrica. In tali aree, nel rispetto delle NTA del PUC e/o del Piano Attuativo, possono essere comunque realizzate edifici, strutture e impianti legati alla destinazione urbanistica della zona (ad es. ampliamenti, dependance, garage, attrezzature sportive, box, gazebo, pergolati, depositi per le zone di tipo residenziale, ecc.) la cui volumetria derivi da altre aree edificabili.

#### **ART.26. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E COMPOSIZIONE DEL LOTTO**

1. L'intera utilizzazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, corrispondenti ad una determinata superficie fondiaria e territoriale, esclude una richiesta successiva di altro permesso di costruire su dette superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Tali superfici devono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.
2. L'area di intervento può essere costituita anche da più proprietà finitime, nel qual caso il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.
3. Ai fini della corretta utilizzazione degli indici, il rilascio dei titoli abilitativi per interventi che prevedano la realizzazione di volumetria è subordinato alla presentazione di Autodichiarazione Sostitutiva (ai sensi del D.P.R. 45/2000) che certifichi l'assenza di vincolo di asservimento sull'area o specifichi la quantità di volumetria già realizzata mediante asservimento.



## CAPO II – VINCOLI TUTELE E FASCE DI RISPETTO

### ART.27. VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

1. Di seguito sono riportate le norme relative ai vincoli ed alle fasce di rispetto gravanti sul territorio comunale in virtù di legislazione nazionale, regionale e della pianificazione di settore vigenti. Tali vincoli sono riportati nell'apposita Tav. "2.2 Carta dei Vincoli", ed in esse ogni intervento è sottoposto a preventiva approvazione dei competenti organi di tutela.
2. Gli eventuali vincoli non indicati nella Tav. 2.2, sono comunque vigenti e prescrittivi nei modi e nelle forme previsti dalla legislazione vigente.
3. Vincolo cimiteriale: le aree con vincolo cimiteriale, riguardante il cimitero e le relative fasce di rispetto, sono soggette alla disciplina stabilita dal R.D. 1265/1934, come modificato dall'art. 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della L. 166/2002 "Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti". Entro le fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse esclusivamente le trasformazioni fisiche volte a realizzare:
  - Elementi viari (vie, piazze, ed opere ad esse complementari);
  - Parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati.
  - Reti idriche;
  - Reti fognanti;
  - Metanodotti, gasdotti, e simili;
  - Sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
  - Giardini autonomi;
  - Manufatti amovibili e/o precari installabili per fini specifici e cronologicamente delimitabili.Nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono inoltre ammissibili le trasformazioni fisiche degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.
4. Fasce di rispetto delle infrastrutture stradali: le fasce di rispetto individuano le distanze minime a protezione del nastro stradale dall'edificazione e coincidono, dunque, con le aree esterne al confine stradale finalizzate all'eliminazione o riduzione dell'impatto ambientale. L'ampiezza di tali fasce, ovvero le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, secondo quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione non possono essere inferiori a:
  - a) Fuori dai centri abitati:
    - 60 ml per le strade di tipo A;
    - 40 ml per le strade di tipo B;
    - 30 ml per le strade di tipo C;
    - 20 ml per le strade di tipo F ad eccezione delle strade vicinali per le quali il limite è 10 ml.
  - b) Fuori dai centri abitati ma all'interno di aree urbanizzabili:
    - 30 ml per le strade di tipo A;
    - 20 ml per le strade di tipo B;
    - 10 ml per le strade di tipo C;
  - c) All'interno dei centri abitati:
    - 30 ml per le strade di tipo A;
    - 20 ml per le strade di tipo D;
    - 7,50 ml per le strade di tipo C ed E;



- 5 ml per le strade di tipo F.

Nelle fasce di rispetto stradale sono ammissibili le trasformazioni fisiche volte a realizzare: strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio di opere consentite in detta fascia; reti idriche; reti fognanti; canalizzazioni irrigue; metanodotti, gasdotti, e simili; sostegni di linee telefoniche e telegrafiche; cabine di distribuzione elettrica; recinzioni e siepi; parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati. Nelle fasce di rispetto stradale sono inoltre ammissibili le trasformazioni fisiche degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione, e di ampliamento purché da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale. Quando l'applicazione della norma di cui al presente comma alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, questi prevalgono sulla disciplina delle distanze. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica:

- a) Ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);
- b) Ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);
- c) Alle strutture di arredo urbano (chioschi e gazebi su area pubblica, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);
- d) Ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
- e) Alle pensiline in genere e ai box prefabbricati, al servizio di strutture di arredo stradale;
- f) Ai muri di cinta e di sostegno in muratura piena fino a ml 1,50 di altezza;
- g) Alle strutture di sostegno di pergolati aperti e senza copertura, tendoni, ecc.

Per le distanze dettate da normative statali o di altri enti, eventuali deroghe debbono essere richieste agli enti interessati.

5. Distanze da elettrodotti ed antenne di telecomunicazione: per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) connessi al funzionamento e all'esercizio degli elettrodotti si fa riferimento al D.P.C.M. del 8 Luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti" e del Decreto 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".
6. Distanze dalle condotte di liquidi e di sostanze gassose: fermo restando ogni eventuale disposizione più restrittiva posta da leggi, e da provvedimenti amministrativi, ovvero da atti costitutivi di servitù, fuori dai centri abitati, ed altresì nelle aree di nuova edificazione previste dal PUC, nelle fasce di 15 metri latitanti l'asse delle condotte principali di liquidi e di sostanze gassose, quali acquedotti, fognature, oleodotti, metanodotti, gasdotti, e simili, non sono ammesse nuove costruzioni di edifici, ricostruzioni di edifici conseguenti a demolizioni integrali di edifici preesistenti e ampliamenti di edifici che comportino l'avanzamento dei fronti verso la condotta interessata.
7. Vincolo Forze Armate: nelle zone sottoposte a vincolo Forze Armate valgono le disposizioni riportate nelle leggi Nazionali in materia di Edilizia militare.
8. Distanze dai corsi d'acqua: fermo restando l'osservanza del vincolo autorizzativo di cui al D.Lgs. 42/2004, lungo i corsi d'acqua per una fascia di profondità dal limite del demanio di ml 10,00, è sempre vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti, oltre che le relative opere di urbanizzazione. In tale fascia possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, nonché



la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura. Ai sensi della L.R. 14/1982 per gli edifici ad uso residenziale e non, esistenti nelle fasce di rispetto di cui sopra, sono consentiti interventi per l'adeguamento igienico – sanitario con aumenti di volume non superiore al 10% di quello preesistente, da realizzarsi sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

9. L'inedificabilità all'interno del perimetro delle fasce di rispetto o di servitù e l'arretramento dei corpi di fabbrica dai relativi confini non modifica la destinazione di zona dalle aree in esse comprese, nei cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la zona stessa.
10. In tutte le fasce di rispetto o di servitù sono ammesse destinazioni a coltivazioni agricole, o a sistemazioni a verde, percorsi pedonali e carrabili, parcheggi ed opere urbanizzative, nonché sistemazioni temporanee in caso di calamità naturali.

#### **ART.28. VINCOLI E PRESCRIZIONI DI NATURA IDROGEOLOGICA E SISMICA**

1. Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal PUC dovranno essere attuate conformemente allo "Studio Geologico -Tecnico" allegato al PUC, nonché nel rispetto del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed interregionale per il Bacino Idrografico del fiume Sele, del quale si segnala la necessità del rigoroso rispetto delle norme.
2. Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del presente Piano e gli elaborati del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino Regionale prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questo.
3. Dovranno, in ogni caso, essere rispettate la normativa sismica vigente e tutte le prescrizioni e penalizzazioni sismiche e geologiche contenute nello "Studio Geologico-Tecnico" allegato al PUC.
4. Gli interventi in area non suscettibile di trasformazione dalle risultanze dello Studio Geologico-Tecnico e del PSAI, potranno essere soggetti a proposta di variante al PSAI a seguito di monitoraggi strumentali e/o opere di mitigazione del rischio come indicato dall'art. 58 delle NTA del PSAI dell'AdB Sinistra Sele.
5. Nelle aree di attenzione di versante, ove previsti interventi di trasformazione, i progetti dovranno essere accompagnati da uno studio interdisciplinare a carattere geomorfologico che verifichi gli scenari di dissesto possibili, così come indicato dall'art. 55 delle NTA del PSAI dell'AdB Sinistra Sele.

#### **ART.29. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NEI SITI POTENZIALMENTE CONTAMINATI**

1. I siti definiti potenzialmente contaminati nel PRB della Regione Campania sono individuati nella Tav. 2.2 "Carta dei vincoli".
2. I progetti di opere pubbliche e gli interventi da realizzare in tali siti dovranno essere corredati dagli elaborati tecnici di caratterizzazione ambientale dell'area di intervento che dovranno attestare/assicurare (sulla base di un'analisi storica delle potenziali fonti di inquinamento correlate alla pregressa attività):
  - a) La non sussistenza di valori di contaminazione del suolo tali da determinare rischi per l'ambiente;
  - b) L'individuazione di possibili interventi di confinamento e/o bonifica del terreno considerato e la valutazione dei relativi effetti;
  - c) Il progetto delle eventuali operazioni di confinamento e/o bonifica da attuare per rendere la qualità del suolo idonea a consentire gli interventi previsti.

#### **ART.30. TUTELE**

1. Le tutele relativi a beni culturali, ambientali, storico-monumentali e archeologici derivanti dalla legislazione nazionale, con particolare riferimento al D.Lgs. 42/2004, e regionale sono riportati nella Tav. "2.1 Carta



delle risorse”, ed in esse ogni intervento è sottoposto a preventiva approvazione dei competenti organi di tutela, e alla specifica normativa vigente a cui si rimanda.

2. Le eventuali tutele non indicate nella Tav. 2.1, sono comunque vigenti e prescrittive nei modi e nelle forme previsti dalla legislazione vigente.
3. Nell’elaborato “Tav. 2.4 Carta del potenziale archeologico” sono individuate le aree che presentano una potenzialità archeologica suddivise in:
  - a) Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica;
  - b) Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazioni di rinvenimenti.

Nelle “Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica”, fatte salve misure più restrittive stabilite dal Ministero dei Beni e dell’Attività Culturali e del Turismo e dai suoi organi periferici, sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla ricerca archeologica, alla tutela e alla valorizzazione (definiti da piani o progetti pubblici) previa autorizzazione della competente Soprintendenza. Tali aree non sono dunque trasformabili.

Nelle Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazioni di rinvenimenti, così come perimetrate dal PUC, tutti gli interventi di iniziativa pubblica (in applicazione dell’art. 25 del D.Lgs. 50/2016) e privata che comportino scavi o movimento terra necessitano di parere vincolante della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio che potrà richiedere, in sede istruttoria, saggi e scavi archeologici preventivi con oneri a carico della committenza. Sulla scorta degli esiti delle indagini archeologiche preventive la Soprintendenza comunicherà alla committenza le eventuali successive attività di ricerca archeologica non esaurite dalle attività di cui sopra.

Qualunque rinvenimento di natura archeologica avvenga nel territorio comunale, anche in aree esterne a quelle perimetrate, è soggetto al dispositivo di tutela di cui all’art. 90 del D.Lgs. 42/2004.



---

### TITOLO III – DISPOSIZIONI STRUTTURALI

---



## CAPO I – USI DEL TERRITORIO E MODALITÀ DI INTERVENTO

### ART.31. ARTICOLAZIONE DELLE COMPONENTI

1. 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:
  - Il Sistema Insediativo e Relazionale;
  - Il Sistema Produttivo;
  - Il Sistema Naturale;
  - Il Sistema Infrastrutturale;
  - Gli Ambiti di Trasformazione.
2. Dette componenti rappresentano le unità base di articolazione della disciplina del PUC e corrispondono agli ambiti che compongono il sistema territoriale complessivo e delle relazioni che legano tali sistemi.

### ART.32. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

1. Le componenti strutturanti il territorio comunale sono suddivise in zone omogenee, come risulta dalle tavole grafiche del PUC, secondo la seguente classificazione:

<b>IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE</b>
Centro Storico (CS)
Parco Archeologico (PA)
Insediami urbani recenti (IR.1)
Insediami urbani recenti in contesto paesaggistico (IR.2)
Aree per attrezzature di interesse comune (AS.1)
Aree per l'istruzione (AS.2)
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco urbano e per il gioco (AS.3)
Aree per parcheggi (AS.4)
<b>IL SISTEMA PRODUTTIVO</b>
Aree produttive esistenti (AP)
<b>IL SISTEMA NATURALE</b>
Aree agricole produttive (EP)
Aree agricole ordinarie (EO)
Aree boscate (EB)
Verde urbano (VU)
Aree agricole periurbane di salvaguardia (EP)
Aree ad elevata naturalità (EN)
Parco lacustre (PL)
<b>GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE</b>
Ambiti di trasformazione (AT)



## CAPO II – IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE

### ART.33. CENTRO STORICO (CS)

1. La zona omogenea “Centro storico” conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone A, è la porzione di territorio che rappresenta la memoria e l’identità del territorio comunale; comprende nuclei e singoli edifici ritenuti di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale, nonché le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante.
2. In tale zona omogenea il Comune dovrà redigere apposito Piano di Recupero o Piano Attuativo cui riferire gli eventuali Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale previsti dalla normativa vigente; in alternativa i proprietari, riuniti in consorzio, possono proporre la definizione per l’intero ambito di proprietà di un Piano di Recupero o Attuativo ai sensi della normativa vigente.
3. Le destinazioni d’uso ammesse, in riferimento all’ART.15 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	TUTTE
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC1, DC4, DC5, DC6, DC7, DC8
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	TUTTE

Tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi dell’art. 216 del R.D. 1265/1934, e, in ogni caso non devono contrastare con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

4. In assenza dei Piani di cui al comma 2, le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e risanamento conservativo, teso alla valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili ed ancora sussistenti.
5. Non sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere.
6. E’ 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 (come ad esempio casa singola pluripiano, e le residenze collettive). Gli interventi che provvedono ad eliminare la destinazione residenziale al piano terra possono usufruire di un incremento volumetrico pari a quello oggetto della modifica, fermo restando i limiti di altezza imposti dal D.M. 1444/1968 e dagli strumenti attuativi di cui al comma 2.
7. Gli interventi di trasformazione tesi alla realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico potranno essere oggetto di agevolazioni fiscali da determinarsi con atto dell’organo collegiale comunale competente.
8. Per gli edifici di pregio individuati dal PUC, ed individuabili in fase di gestione del Piano con apposita Delibera di Consiglio Comunale, è in ogni caso imposto il restauro.
9. Le trasformazioni fisiche ammissibili, subordinate ad un’accurata verifica delle strutture che ne acclarano la situazione statica presente e definisca le condizioni (anche concernenti interventi su elementi esistenti) alle quali le predette trasformazioni sono effettuabili, devono ispirarsi ove possibile al principio della conservazione e/o del ripristino degli elementi architettonici tradizionali.

### ART.34. PARCO ARCHEOLOGICO (PA)

1. La zona omogenea “Parco Archeologico” rappresenta la porzione di territorio della Civitella caratterizzata da emergenze di natura archeologica, deputata ad assumere il ruolo ed il valore di polo culturale di elevato livello, mediante interventi di riqualificazione del complesso fortificato.



2. Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione e alla pubblica fruizione dei beni e dei valori presenti nella zona della Civitella sono definiti attraverso progetti di contenuto esecutivo, da avviare a mezzo di iniziativa congiunta dell'Amministrazione Comunale e della "Soprintendenza per i Beni Archeologici di Salerno, Avellino, Benevento e Caserta".
3. Fino all'approvazione di detti progetti, si applicano le seguenti norme transitorie:
  - a) Sono ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati;
  - b) È ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, fermo restando che ogni scavo o aratura dei terreni a profondità superiore a 50 cm deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza e fatte salve eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla Soprintendenza stessa;
  - c) Sono ammessi gli interventi relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, di bonifica e di irrigazione, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici.

### **ART.35. INSEDIAMENTI URBANI RECENTI (IR.1)**

1. La zona omogenea "Insedimenti Urbani Recenti" comprende le porzioni di territorio con insediamenti di più recente edificazione e quasi del tutto sature, caratterizzate prevalentemente da destinazioni di tipo residenziale.
2. In tale zona omogenea, conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone B, 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.
3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.15 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	TUTTE
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC1, DC2, DC4, DC5, DC6, DC7, DC8
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	TUTTE

Tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/1934, e, in ogni caso non devono contrastare con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

4. E' 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 (come ad esempio casa singola pluripiano, e le residenze collettive). Gli interventi che provvedono ad eliminare la destinazione residenziale al piano terra possono usufruire di un incremento volumetrico pari a quello oggetto della modifica, fermo restando i limiti imposti dal D.M. 1444/1968 e dal presente articolo.
5. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e risanamento conservativo;
  - c) Ristrutturazione edilizia.
6. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per le sopraelevazioni dei fabbricati esistenti legittimamente assentiti; tale opportunità di intervento è consentito al fine di realizzare sottotetti termici, e può avvenire per una sola volta, per un solo piano, entro il limite massimo di altezza di ml 10,50 e non potrà dare luogo a nuove unità abitative. 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. Il progetto delle sopraelevazioni dovrà soddisfare i requisiti in materia energetico-ambientale previsti nel RUEC, secondo quanto prescritto dalla D.G.R. 659/2007. Potranno essere sopraelevati solo gli edifici già esistenti all'atto di approvazione del PUC.

7. Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica tesi alla sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico – edilizio che privilegi una migliore qualità architettonica e vivibilità dell'area. Tali interventi sono attuati con PUA di iniziativa pubblica o privata estesi ad un ambito significativo della singola zona omogenea oppure ad un sub-ambito per il quale vengono dimostrate le connessioni funzionali di questo con la zona omogenea ove è situato. Il PUA agirà nel rispetto delle volumetrie legittimamente assentite e dei seguenti parametri:

HE (ML)	SP (%)	IPF (MQ/MQ)
10,50	Incremento del 20% dell'esistente, e comunque non inferiore al 30% (di cui la metà piantumata con alberature di alto fusto)	0,25

Il PUA sarà assoggettato alla stipula di una convenzione che preveda la cessione al Comune, a titolo gratuito, di aree per la realizzazione di standard urbanistici (prevalentemente parcheggi pubblici e verde attrezzato), da individuarsi in un unico lotto dell'area di intervento, nella misura minima di 18 mq/abitante. Nel PUA dovranno essere ben definiti i percorsi di accesso all'area, la sistemazione degli spazi scoperti, e l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione primarie esistenti, le quali dovranno altresì essere cedute al Comune.

8. Data la polverizzazione e la frammentazione della proprietà fondiaria, sono ammissibili interventi di nuova costruzione, nelle porzioni di territorio ancora libere presenti all'interno della zona omogenea; gli interventi di nuova costruzione dovranno rispettare i seguenti parametri:

LM (MQ)	HE (ML)	SP (%)
350÷750	10,50	30

Le previsioni di nuova costruzione si applicano mediante l'utilizzo dell'Indice di Edificabilità Virtuale ( $I_{EV}$ ) di cui all'ART.60.

9. Per non impedire la vista panoramica da Piazza Santa Caterina verso valle, limitatamente all'area compresa tra piazza Santa Caterina e Via Tempone fino al parcheggio esistente, sono ammesse HE pari a ml 6,50 per gli edifici prospicienti la stessa via Tempone.
10. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento dei fabbricati esistenti legittimamente assentiti; tale opportunità di intervento è consentita per una sola volta entro il limite massimo del 20% della volumetria esistente, e nel rispetto dei seguenti parametri:

HE (ML)	IC (%)	SP (%)
10,50	70	30

L'ampliamento è consentito per edifici con destinazione residenziale (uni-bifamiliari) di volumetria non superiore a mc 1.500 composti da non più di tre piani fuori terra (oltre all'eventuale sottotetto). È comunque ammissibile l'incremento di volumetria con i parametri innanzi descritti per gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali sia prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente. L'incremento volumetrico non potrà generare nuove unità immobiliari, ed inoltre non potrà essere cumulabile con altre norme incentivanti.

### ART.36. INSEDIAMENTI URBANI RECENTI IN CONTESTO PAESAGGISTICO (IR.2)

1. La zona omogenea "Insediamenti Urbani Recenti in contesto paesaggistico" comprende le porzioni di territorio con insediamenti di più recente edificazione e quasi del tutto sature che rientrano, interamente



o per la maggior parte, all'interno della Zone C del Piano del Parco Nazionale del Cilento Vallo di Diano e Alburni.

2. In tale zona omogenea, conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone B, 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.
3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.15 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	TUTTE
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC1, DC2, DC4, DC5, DC6, DC7, DC8
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP4, SP5, SP7

Tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/1934, e, in ogni caso non devono contrastare con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

4. E' 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 (come ad esempio casa singola pluripiano, e le residenze collettive). Gli interventi che provvedono ad eliminare la destinazione residenziale al piano terra possono usufruire di un incremento volumetrico pari a quello oggetto della modifica, fermo restando i limiti imposti dal D.M. 1444/1968 e dal presente articolo.
5. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e risanamento conservativo.

### **ART.37. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI LIVELLO LOCALE (AS)**

1. La zona omogenea "Aree per Attrezzature e Servizi di livello locale" è suddivisa in sottozona secondo le definizioni derivanti dal D.M. 1444/68.
2. Per queste aree valgono i rapporti minimi fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali, commerciali, direzionali e produttivi, e gli spazi pubblici o di uso pubblico o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio disciplinati dalla normativa nazionale e regionale vigente, nonché dalle presenti NTA.
3. Le sottozone individuate sono le seguenti:
  - AS.1 – Aree per attrezzature di interesse comune con aree destinate ad attrezzature di livello locale o a scala di quartiere quali: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi quali uffici comunali, postali, protezione civile, ecc.
  - AS.2 – Aree per l'istruzione con le attrezzature destinate alla scuola dell'obbligo quali: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo,
  - AS.3 – Aree per spazi pubblici attrezzati a parco urbano e per il gioco, con impianti sportivi di base di valenza urbana, di quartiere o cittadini. Sono escluse da tali aree le fasce di rispetto lungo le strade e le aree all'interno degli svincoli o delle rotatorie.
  - AS.4 – Aree per parcheggi, di uso pubblico riservate alla sosta dei veicoli. Tali posti auto potranno essere ricavati anche su strutture a più livelli nei casi ritenuti opportuni.



### ART.38. AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (AS.1)

1. Nella sottozona AS1 sono presenti le aree per attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.
2. Sono generalmente consentiti per le strutture esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia.
3. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento delle strutture esistenti, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, entro il limite massimo del 35% della volumetria esistente, e nel rispetto dei seguenti parametri:

IF (MC/MQ)	HE (ML)	IC (%)	SP (%)
3,00	10,50	60	40

4. La componente operativa del PUC individua, gli Ambiti di Trasformazione per la realizzazione di nuove attrezzature di interesse comune. Gli interventi di nuova costruzione per la realizzazione di nuove attrezzature di interesse comune dovranno rispettare i parametri di cui al comma 3. Diversi indici e parametri potranno essere verificati e proposti in sede di progettazione esecutiva dell'opera pubblica.
5. All'interno dell'area dovranno essere previsti aree per parcheggi riservati agli addetti e per l'utenza nella misura di 1,0 mc/mq o di 1,0 mq/mq di superficie lorda, scegliendo il valore più elevato e comunque in misura non inferiore alle specifiche norme settoriali.

### ART.39. AREE PER L'ISTRUZIONE (AS.2)

1. Nella sottozona AS2 sono presenti le aree per l'istruzione dell'obbligo quali asili nido, scuole materne scuole primarie e secondarie.
2. Tali aree sono soggette alla Normativa del D.M. 18/12/1975 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica".
3. Sono generalmente consentiti per le strutture esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia.
4. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento delle strutture esistenti, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, entro il limite massimo del 35% della volumetria esistente, e nel rispetto dei seguenti parametri:

IF (MC/MQ)	HE (ML)	IC (%)	SP (%)
3,00	10,50	60	40

5. La componente operativa del PUC individua, gli Ambiti di Trasformazione per la realizzazione di nuove attrezzature scolastiche. Gli interventi di nuova costruzione per la realizzazione di nuove attrezzature scolastiche che dovranno rispettare i parametri di cui al comma 4. Diversi indici e parametri potranno essere verificati e proposti in sede di progettazione esecutiva dell'opera pubblica.
6. All'interno dell'area potranno essere previsti aree per parcheggi riservati agli addetti del plesso anche se le stesse non dovranno sottrarre lo spazio per le attività sportive e/o motorie e/o di gioco.

### ART.40. AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO URBANO E PER IL GIOCO (AS.3)

1. Nella sottozona AS3 sono presenti 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.
2. Sono generalmente consentiti per le strutture esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia.



3. In tali aree è consentita la realizzazione di strutture a supporto della fruizione dell'area aventi le seguenti caratteristiche:
- SC: mq 100;
  - HE: ml 4,00;
4. La componente operativa del PUC individua, gli Ambiti di Trasformazione per la realizzazione di nuove aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, che dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

<b>IT</b> <b>(MC/MQ)</b>	<b>HE</b> <b>(ML)</b>	<b>IC</b> <b>(%)</b>	<b>SP</b> <b>(%)</b>
3,00	4,00	40	60

Diversi indici e parametri potranno essere verificati e proposti in sede di progettazione esecutiva dell'opera pubblica.

#### **ART.41. AREE PER PARCHEGGI (AS.4)**

1. Nella sottozona AS4 sono individuate le aree attualmente destinate al parcheggio, a raso o pluripiano.
2. Per le aree di parcheggio, ad integrazione della normativa vigente, il PUC definisce le seguenti prescrizioni:
  - a) La realizzazione di parcheggi a raso preferibilmente dovrà avvenire su aree già impermeabilizzate, prevedendo in ogni caso interventi di deimpermeabilizzazione e di ripavimentazione con materiali drenanti, che consentano la crescita del manto erboso;
  - b) I parcheggi a raso devono preferibilmente essere delimitati con siepi armate, con l'uso di essenze arbustive compatibili con le caratteristiche agroforestali locali e devono conservare le alberature preesistenti, opportunamente integrate con nuove essenze arboree autoctone, per un indice complessivo di piantumazione minimo di 200 esemplari per ettaro;
  - c) L'illuminazione dei parcheggi a raso deve essere coerente con la L.R. 12/2002 "Norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico da illuminazione esterna pubblica e privata a tutela dell'ambiente".
3. La componente operativa del PUC individua, le aree di trasformazione per la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici, che dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma 2. Diversi indici e parametri potranno essere verificati e proposti in sede di progettazione esecutiva dell'opera pubblica.

#### **ART.42. AREE LIBERE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE**

1. In tutte le aree attualmente libere da fabbricati, non interessate da specifiche previsioni di PUC, è consentita la realizzazione di parcheggi interrati ai sensi della L.R. 19/2001 e del suo regolamento, previa convenzione, che disciplini la cessione al Comune del soprassuolo, laddove questo espliciti un interesse pubblico, la cui valutazione è di competenza della Giunta Municipale.
2. In tali aree è inoltre consentito l'utilizzo a verde urbano secondo quanto stabilito dall'ART.48



### CAPO III – IL SISTEMA PRODUTTIVO

#### ART.43. AREE PRODUTTIVE ESISTENTI (AP)

1. La zona omogenea “Aree Produttive Esistenti” individua, conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone D, e delle LL.RR. 14/1982 e 16/2004, le parti del territorio già destinate a complessi produttivi.
2. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.15 sono le seguenti:

DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	TUTTE
DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)	TUTTE
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP6, SP8

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili per gli edifici e gli altri manufatti esistenti nell'area comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Ristrutturazione Edilizia con i parametri di cui al successivo comma.
4. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia sul patrimonio edilizio industriale, artigianale preesistente potranno essere effettuati anche con aumento di superficie e di volume nei limiti dei seguenti parametri:

IC (%)	SUL RESIDENZA (MQ)	DC (ML)	HE (ML)	SP (%)
50%	Destinata al custode: SUL mq 120	5,00 con possibilità di deroga salvo diritti dei terzi	14,00 (con esclusione dei volumi tecnici)	30

All'interno dell'area potranno essere previsti aree per parcheggi in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/1968.

5. In tale zona omogenea non sarà possibile insediare:
  - a) Attività a Rischio di Incidenti Rilevanti (RIR) così come definite dal D.Lgs. 334/1999;
  - b) Attività che producono, commercializzano, trasportano o utilizzano prodotti e sostanze radioattive o che diano luogo a rifiuti radioattivi.
6. Le aree private possono essere recintate tramite la realizzazione di elementi in parte trasparenti ed in parte ciechi, nonché, di elementi totalmente trasparenti; l'elemento cieco si intende costituito da muro e non potrà avere altezza superiore a ml 1,20. Tutti gli altri elementi (es. siepi, cancellate, ringhiere ecc.) non potranno avere altezza superiore a ml 1,60. Le recinzioni non potranno superare complessivamente l'altezza di ml 2,80. Potranno essere realizzati muri di separazione completamente ciechi di altezza massima pari a ml 2,50 quando sia richiesto da norme e prescrizioni di enti in materia di sicurezza.



## CAPO IV – IL SISTEMA NATURALE

### ART.44. IL TERRITORIO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE

1. Conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone E, il Sistema Naturale è la parte del territorio destinata ad usi agricoli, e si articola nelle seguenti componenti:
  - Aree Agricole Produttive (EP);
  - Aree Agricole Ordinarie (EO);
  - Aree Boscate (EB);
  - Verde Urbano (VN);
  - Aree Agricole Periurbane di salvaguardia (EP);
  - Aree ad Elevata Naturalità (EN);
  - Parco Lacustre (PL).
2. Il sistema naturale presenta valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici, per la tutela del paesaggio agrario, del patrimonio insediativo esistente, e delle risorse naturali ed antropiche, nonché, per un giusto proporzionamento tra le aree edificate e quelle non edificate al fine di garantire condizioni equilibrate di naturalità, salubrità e produttività del territorio.
3. Le trasformazioni ammissibili nel Sistema Naturale dovranno rispettare i criteri, indici e parametri urbanistici definiti negli ART.52, ART.53, ART.54.
4. Vanno assoggettate a procedura di Valutazione di Incidenza, nel rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti in materia, tutte le opere che possono avere incidenze significative sui “SIC IT8050002 Alta Valle del Fiume Calore Lucano (Salernitano)” e “SIC IT8050030 Monte Sacro e dintorni”.
5. Lo studio di incidenza dovrà rispondere nei contenuti alle disposizioni dell’Allegato G del DPR 357197 e s.m.i. e in particolare dovrà contenere una descrizione degli habitat e delle specie di flora e di fauna tutelati nel sito Natura 2000 e rinvenibili nell’area oggetto di intervento, una valutazione delle incidenze significative che le opere da realizzare possono determinare sulle componenti abiotiche, biotiche e sulle connessioni ecologiche caratterizzanti i siti interessati nonché una descrizione delle ipotesi alternative e delle eventuali misure di mitigazione o compensazione da prevedere per la eliminazione/riduzione delle incidenze eventualmente rilevate.

### ART.45. AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (EP)

1. La zona omogenea “Aree Agricole Produttive” rappresenta le porzioni di territorio che, all’atto di stesura del PUC, per caratteristiche morfologiche e pedologiche si caratterizzano per la presenza di destinazioni colturali pregiate.
2. In tale zona si prevede:
  - a) La tutela degli ordinamenti colturali esistenti, salvo necessità di modifica per le esigenze produttive della azienda agricola, documentata nel piano di sviluppo aziendale;
  - b) La conservazione, il recupero e la valorizzazione delle sistemazioni e degli elementi del paesaggio agrario storico (filari, strade interpoderali, sentieri, ecc.).
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e Risanamento Conservativo
  - c) Ristrutturazione Edilizia;
  - d) Nuova costruzione.



4. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.15 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	DR1, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	TUTTE
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP6, SP7

#### **ART.46. AREE AGRICOLE ORDINARIE (EO)**

1. La zona omogenea "Aree Agricole Ordinarie" rappresenta le porzioni di territorio che, per cause di stretta vicinanza ad attività antropiche, di minori potenzialità produttive e di pregio rispetto le zone EP.
2. In tale zona si prevede:
  - a) La tutela ed il potenziamento degli ordinamenti colturali esistenti;
  - b) La conservazione, il recupero e la valorizzazione delle sistemazioni e degli elementi del paesaggio agrario storico (filari, strade interpoderali, sentieri, ecc.).
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e Risanamento Conservativo
  - c) Ristrutturazione Edilizia;
  - d) Nuova costruzione.
4. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.15 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	DR1, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	TUTTE
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP6, SP7

#### **ART.47. AREE BOSCADE (EB)**

1. La zona omogenea "Aree boscate" è caratterizzata dalla compresenza di rilevanti componenti vegetazionali di natura boschiva, talvolta associate anche ad altri usi del suolo, che generano un interesse paesistico cui prestare particolari salvaguardie.
2. In tale zona omogenea sono consentiti interventi rivolti a:
  - a) La conservazione integrale del patrimonio forestale di interesse naturalistico, vietandone l'alterazione dei caratteri peculiari e della qualità ecologica;
  - b) La tutela, il recupero e la manutenzione ambientale, ivi compresa quella vegetazionale, secondo criteri di ingegneria naturalistica;
  - c) Gli interventi previsti dal Piano di Assestamento Forestale;
  - d) interventi necessari alla eventuale messa in sicurezza o alla mitigazione del rischio idrogeologico ed a limitati percorsi di servizio;
  - e) L'edificabilità pubblica strettamente necessaria per l'adeguamento delle infrastrutture esistenti o per la realizzazione di reti infrastrutturali.

Vista la rapidità dei processi di evoluzione spontanea delle coperture vegetali nei soprassuoli forestali, fermo restando misure più restrittive dettate dalla normativa Nazionale e Regionale vigente e dal Piano di Assestamento Forestale, è consentito l'uso agricolo purché questo non comprometta il paesaggio forestale.
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto per gli edifici e gli altri manufatti esistenti comprendono:
  - a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;



- b) Restauro e risanamento conservativo;
  - c) Ristrutturazione edilizia.
4. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.15 sono le seguenti:

DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	TUTTE
----------------------------	-------

**ART.48. VERDE URBANO (VU)**

1. La zona omogenea "Verde urbano" svolge nel PUC un ruolo essenziale, la cui finalità primaria è quella di mantenere, recuperare e valorizzare le peculiarità paesaggistiche, ecologiche, interne al centro urbano.
2. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano tanto sul patrimonio di verde urbano pubblico che su quello privato in conformità a quanto stabilito da leggi statali e regionali e relativi regolamenti e statuti.
3. In tale zona omogenea sono consentiti interventi di sistemazione e manutenzione di giardini, dei parchi e degli spazi liberi, nonché, interventi per l'esercizio dell'attività agricola non professionale, finalizzata alla realizzazione di orti urbani.
4. Gli orti urbani dovranno essere realizzati sulla base di un progetto che preveda:
  - a) Idonee aree di parcheggio degli autoveicoli degli utenti, con superfici semipermeabili;
  - b) La suddivisione in lotti dalla superficie compresa tra i 100 e i 200 mq;
  - c) La permanenza in sito della vegetazione preesistente di pregio;
  - d) La realizzazione di percorsi pedonali di accesso ai singoli lotti, in materiale stabilizzato, di larghezza non inferiore a 1,50 ml;
  - e) La realizzazione di idonea rete idrica interrata con pozzetti per le utenze di innaffiamento e la realizzazione di una rete elettrica con contatori di utenza;
  - f) In ogni singolo orto è consentita la costruzione di un capanno per il ricovero degli attrezzi, avente le seguenti caratteristiche:
    - SC: 12 mq;
    - HE: 2,40 ml;
    - DC: 5,00 ml, salvo la possibilità di costruire a confine previo accordo tra i confinanti;
    - Struttura ed infissi in legno;
    - Manto di copertura in coppi di laterizio o a manto erboso.
  - g) La recinzione dei singoli lotti dovrà essere realizzata in materiale vivo, con impiego di siepi costituite prevalentemente da essenze locali, di altezza non superiore a 1,00 ml;
  - h) Il perimetro delle aree destinate ad orti urbani, potrà essere delimitato con recinzioni, mascherate da siepi o rampicanti, realizzate con paletti in ferro e rete metallica di altezza non superiore a 2,00 ml.
5. L'Amministrazione Comunale potrà attivare iniziative in merito agli orti sociali, su terreni abbandonati e/o incolti, anche con il ricorso all'acquisizione delle aree ed all'assegnazione in diritto di superficie delle medesime, con la stipula di apposite convenzioni.
6. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto per i manufatti preesistenti, comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e Risanamento Conservativo;
  - c) Ristrutturazione Edilizia.
7. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.15 sono le seguenti:

DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	TUTTE
----------------------------	-------



#### **ART.49. AREE AGRICOLE PERIURBANE DI SALVAGUARDIA (EP)**

1. La zona omogenea “Aree agricole periurbane di salvaguardia” individua le aree agricole, o prevalentemente agricole, contigue agli aggregati urbani e collocate tra la zona urbana e la zona agricola, la cui funzione è quella di evitare la saldatura dei preesistenti centri abitati mediante la tutela delle attività agricole, gli elementi della naturalità e di paesaggio.
2. In tale zona omogenea, il PUC persegue la finalità di costituire un “Parco agricolo comunale” (in connessione con il “Parco di Assorbimento” della Provincia di Salerno) al fine di preservare il carattere agricolo e/o naturalistico di tali porzioni di territorio, consentendo il loro sfruttamento come parco agricolo, orto urbano, o come aree per spazi pubblici attrezzati, inibendo trasformazioni ed utilizzazioni improprie tali da indurre fenomeni di degrado ambientale. Le realizzazioni connesse alla formazione del “Parco” sono soggette a preventiva stipula di una convenzione con l’Amministrazione avente ad oggetto gli obblighi e le modalità di funzionamento delle strutture. Tra detti obblighi deve necessariamente comparire quello dell’impegno all’esercizio dell’agricoltura biologica, alla conservazione e valorizzazione delle coltivazioni tradizionali ed alla salvaguardia nei confronti di potenziali compromissioni per inquinamento in rapporto alle modalità di conduzione agricola dei terreni con riguardo alla introduzione di sostanze nocive.
3. In tale zona omogenea è consentito:
  - a) L’edificabilità privata limitata alla residenza connessa alla conduzione del fondo;
  - b) Compatibilmente con quanto prescritto ai precedenti commi 1 e 2, la realizzazione di infrastrutture pubbliche indispensabili o di attrezzature pubbliche ricreative e per il tempo libero che non comportino nuova edificazione, salvo la realizzazione di manufatti di servizio (servizi igienici, chioschi, spogliatoi, locali tecnici) nel limite complessivo di mc 200 e/o la realizzazione di attrezzature private ricreative e per il tempo libero che non comportino alcuna nuova edificazione;
  - c) L’adeguamento delle attività agricole, anche con modifica delle colture esistenti secondo le esigenze documentate nel piano di sviluppo aziendale, compatibili con gli equilibri ambientali e la riqualificazione dei nuclei insediativi preesistenti;
  - d) La realizzazione di elementi strettamente connessi con la pratica agricola, quali strade interpoderali in stabilizzato di larghezza fino a ml 3,50, muri di sostegno, rampe di raccordo;
4. Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto per gli edifici e gli altri manufatti esistenti comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Ristrutturazione Edilizia;
  - c) Restauro e Risanamento Conservativo;
  - d) Nuova Costruzione.
5. Le destinazioni d’uso ammesse, in riferimento all’ART.15 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	DR1, limitatamente all’edificato esistente
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	TUTTE
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP6, SP7, SP8

#### **ART.50. AREE AD ELEVATA NATURALITÀ (EN)**

1. La zona omogenea “Aree ad elevata naturalità” individua le porzioni di territorio con ambiti dove sono presenti biotopi, habitat naturali e seminaturali, ecosistemi che esprimono un alto contenuto di naturalità.
2. In tali zone omogenee è esclusa la realizzazione di nuovi insediamenti di cave, discariche, impianti di selezione e trattamento dei rifiuti, aree ASI, aree PIP, stabilimenti industriali, insediamenti commerciali per la media e grande distribuzione, e qualunque tipo di insediamento che possa alterare gli habitat presenti.



3. Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto per gli edifici e gli altri manufatti esistenti comprendono:
- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - Restauro e Risanamento Conservativo.

4. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.15 sono le seguenti:

DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	TUTTE
----------------------------	-------

5. In tali zone omogenee è consentita l'edificazione limitatamente ai casi di attrezzature di comprovata pubblica utilità pubblica finalizzate alla valorizzazione e fruizione del territorio ai fini scientifico-didattici, purché eseguite nel rispetto delle caratteristiche ambientali del territorio, attraverso un inserimento edilizio compatibile con il contesto ambientale.

6. Tutti gli interventi non dovranno comportare modifiche degli habitat presenti, disboscamenti né l'inserimento di specie alloctone.

#### **ART.51. PARCO LACUSTRE (PL)**

- La zona omogenea "Parco lacustre" interessa una porzione di territorio a monte del Lago Carmine dall'elevato valore paesaggistico – naturalistico.
- Obiettivo primario del PUC in tale zona è la conservazione e la ricostituzione dell'ambiente lacustre e delle aree agricole del suo intorno, con finalità sia paesistico – naturalistiche sia ricreativo – fruibili, da attuare attraverso specifica strumentazione urbanistica attuativa o negoziale (es. "Contratti di Fiume"), che garantisca
  - Il miglioramento della vivibilità dell'ecosistema presente;
  - La rinaturalizzazione dello specchio d'acqua con interventi finalizzati al mantenimento e, ove non più presente, al ripristino della vegetazione ripariale, anche promuovendo, ove possibile, gli interventi di recupero della naturalità delle sponde.
- In tale zona omogenea non sono ammessi interventi di nuova costruzione o interventi che modifichino negativamente l'assetto paesaggistico naturalistico e geomorfologico delle aree interessate, ed è auspicabile:
  - La realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili da realizzare in terra stabilizzata;
  - La realizzazione di aree di sosta attrezzate, con IPT pari all'80%;
  - La realizzazione di parcheggi per l'accesso al parco, da realizzare con pavimentazioni permeabili;
  - Sistemazioni a verde, anche con la creazione di prati per attività di gioco libero non recintati, nel rispetto della conservazione e valorizzazione del livello biodiversità;
  - Interventi di ingegneria naturalistica;
  - Interventi sulla vegetazione, con la riqualificazione e bonifica della vegetazione esistente.
- Tutti gli interventi non dovranno comportare modifiche degli habitat presenti, disboscamenti né l'inserimento di specie alloctone.

#### **ART.52. CRITERI PER L'EDIFICAZIONE ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE**

- L'edificabilità del territorio appartenente al Sistema Naturale deve essere strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro– silvo–pastorale esercitata esclusivamente da proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia o proprietari concedenti, aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, considerati Imprenditore Agricolo a Titolo Principale (IATP) o Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) ai sensi dell'art. 12 della L. 153/1975 e dell'art. 13 della L. 233/1990, i cui obblighi sono dettati dall'art. 14 della L. 233/1990.



2. Gli interventi nel Sistema Naturale sono consentiti a seguito dell'approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA), redatto da tecnico abilitato, che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale. Il piano dovrà contenere:
  - Una descrizione della situazione attuale dell'azienda;
  - Una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie, anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvo-ambientali e agro-ambientali contenuti nel Piano di sviluppo rurale;
  - Una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché all'adeguamento delle strutture produttive;
  - L'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;
  - La definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.
3. L'approvazione del piano di cui sopra costituisce condizione preliminare per il rilascio del titolo abilitativo. La realizzazione del PSA è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:
  - Di effettuare gli interventi previsti dal PSA, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
  - Di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle Destinazioni Agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
  - Di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare, per almeno 20 anni dall'ultimazione della costruzione;
  - Di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse;
  - Di rimuovere gli annessi agricoli al termine della validità del PSA, in mancanza di sue proroghe o dell'inserimento degli annessi in un nuovo PSA.
4. Per l'edilizia nel territorio appartenente al Sistema Naturale valgono le seguenti prescrizioni:
  - I tetti dovranno essere a falda con manto di copertura in tegole di cotto;
  - Le ringhiere ed i cancelli dovranno essere in ferro o in ghisa.Negli interventi di recupero dell'edilizia esistente:
  - È vietata l'utilizzazione di materiali e di colori diversi da quelli che caratterizzavano l'edilizia rurale locale;
  - È obbligatoria la conservazione degli elementi tipologici tradizionali quali volte, scale esterne, portici, archi, logge, finestre ed imposte, portali, tetti, rocche dei camini, elementi decorativi, ornate, soglie, ringhiere, pozzi, forni esterni, recinzioni e cancelli.Non è comunque consentito l'utilizzo di:
  - Infissi in alluminio o PVC;
  - Persiane avvolgibili;
  - Canali di gronda e pluviali in materiale sintetico.
5. Per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - I piazzali e le strade potranno essere realizzati in terra battuta o breccia con l'esclusione della copertura asfaltata;



- È ammessa la realizzazione di accessi carrabili asfaltati per una lunghezza massima di ml 20, esclusivamente in corrispondenza dell'innesto sulla viabilità di ordine superiore asfaltata;
  - E' vietata la costruzione di recinzioni in muratura di altezza superiore a cm 90.
6. La realizzazione di serre è regolamentata dalle LL.RR. 8/1995 e 7/1996.
7. E' sempre ammessa, limitatamente alle aree coltivate e libere da qualsiasi altro manufatto, la realizzazione di manufatti per il deposito ed il ricovero di attrezzi agricoli strumentali all'uso agricolo del fondo. Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:
- a) SC: 25 mq;
  - b) HE: 3,00 ml;
  - c) Copertura ad una o due falde.

**ART.53. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DELLE RESIDENZE CONNESSE ALL'USO DEL FONDO**

1. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentita la realizzazione di residenze connesse alla conduzione del fondo (DE1) nel rispetto dei seguenti parametri, desunti dallo Studio Agropedologico allegato al PUC:

ZONA OMOGENEA	LM (MQ)	IF (MC/MQ)	HE (ML)	IC (%)	DC (ML)
Aree agricole produttive (EP)	4.000	0,05	7,50	30%	20
Aree agricole ordinarie (EO)	6.000	0,03			
Aree agricole periurbane di salvaguardia (EP)	10.000	0,03			

2. Le nuove residenze agricole dovranno possedere i requisiti di abitabilità minimi, così come individuati dalla normativa vigente (L. 219/1981), con un minimo di 45 mq utili abitabili, ed il Volume totale dovrà essere non superiore a mc 500.
3. È consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui, siti anche in Comuni diversi, a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di identificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
4. I fabbricati rurali esistenti in zona sono suscettibili di ristrutturazione edilizia, con conservazione della destinazione d'uso rurale, e, in caso di necessità, possono essere ampliati fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.

**ART.54. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DEGLI ANNESSI AGRICOLI E DI ALTRE STRUTTURE AMMISSIBILI**

1. Nel computo di cui all'articolo precedente non sono da conteggiarsi i volumi destinati agli annessi agricoli (es. stalle, silos, magazzini, serre, locali per la lavorazione e successiva trasformazione dei prodotti agricoli) e alle altre strutture con destinazione agricola di cui all'ART.15.
2. Tali manufatti potranno essere realizzati, sulla base di documentate caratteristiche colturali e aziendali, nel rispetto degli indici e parametri di seguito elencati, desunti dallo Studio Agropedologico allegato al PUC:

ZONA OMOGENEA	LM (MQ)	IF (MC/MQ)	HE (ML)	IC (%)	DC (ML)
Aree agricole produttive (EP)	4.000	0,10	7,50	30%	20
Aree agricole ordinarie (EO)	6.000	0,07			
Aree agricole periurbane di salvaguardia (EP)	10.000	0,06			



Deroghe all'altezza massima possono essere concesse per le sole apparecchiature speciali ed i volumi tecnici.

3. Per la realizzazione e la ristrutturazione edilizia delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, i limiti indicati al comma 2 sono incrementabili fino al 25% della cubatura totale, fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale.
4. I volumi di cui al comma 1 dovranno essere realizzati separatamente da quelli per la residenza connessa alla conduzione del fondo, con il rispetto delle norme relative alle distanze tra fabbricati e non sono ammissibili volumi di collegamento.



## CAPO V – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE E LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

### ART.55. SPAZI DESTINATI ALLA VIABILITÀ

1. Gli spazi destinati alla viabilità comprendono le strade e i nodi stradali, nonché gli slarghi e le rotatorie. La rappresentazione nelle tavole di progetto di Piano delle sezioni e delle tipologie stradali, è operata con la finalità di evidenziare la struttura del sistema dell'accessibilità locale, e, conseguentemente, prescinde da localizzate situazioni e/o condizionamenti urbanistici.
2. Il PUC classifica le strade del territorio comunale in funzione della loro rilevanza ai fini dei collegamenti urbani ed extraurbani, e conformemente al D.M. 5/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".
3. Il PUC, negli elaborati grafici progettuali, indica gli interventi di adeguamento di strade esistenti e quelli di costruzione di nuove strade. Per essi il Piano non definisce in maniera definitiva il percorso degli assi viari di nuovo impianto, ma ne dà un'indicazione grafica che ha valore di massima fino alla redazione del 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 stradale.
4. Per la viabilità di nuova realizzazione le caratteristiche progettuali, devono essere non inferiori rispettivamente a:
  - Strade principali: due corsie carrabili di ml 4,50; banchine laterali o marciapiedi pedonali di ml 1,50;
  - Strade urbane: due corsie carrabili di ml 3,50; marciapiedi pedonali di ml 1,50;
  - Strade di distribuzione: due corsie carrabili ml 2,50; marciapiedi pedonali ml 1,50;
  - Pista ciclabile: sezione variabile.Sia le sezioni carrabili che quelle pedonali possono essere derogate in ragione dei condizionamenti locali di attraversamento.
5. La realizzazione dei nuovi tracciati viari previsti dal PUC in zona C1 e C2 del Parco Nazionale del Cilento Vallo di Diano e Alburni dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente Parco.

### ART.56. LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

1. La rete ecologica comunale, individuata nell'elaborato Tav. 8.3 è intesa come sistema interconnesso di habitat avente la funzione di salvaguardare la biodiversità e le dinamiche ecologiche a supporto di uno sviluppo sostenibile. La diversità biologica comprende la variabilità degli organismi viventi di ogni origine, compresi gli ecosistemi terrestri, acquatici ed i complessi ecologici di cui fanno parte.
2. Obiettivo primario della rete ecologica è mantenere spazio per l'evoluzione del paesaggio e delle sue dinamiche ecologiche, in cui la diversità possa autonomamente progredire senza impedimenti e dove il peso delle azioni antropiche sia commisurato con alti livelli di autopoiesi del sistema ambientale.
3. Particolare rilevanza all'interno della rete ecologica comunale assumono i corridoi ecologici, siano essi costituiti da tutelare o da formare, elementi lineari naturali seminaturali o parzialmente urbanizzati che creano una connessione ecologica e paesistica tra gli elementi strutturali della rete ecologica, rafforzandone le connessioni.
4. Affinché i corridoi ecologici possano svolgere appieno la loro funzione, vanno previsti sia la gestione ordinaria e straordinaria delle aree in essi comprese sia interventi specifici di tutela e di controllo, volti fondamentalmente a recuperare e valorizzare le funzioni idrauliche, paesistiche ed ecologiche; a tal fine il PUC fornisce le seguenti direttive:



- a) Per i corridoi fluviali vanno recuperate e valorizzate le funzioni idrauliche, paesistiche ed ecologiche dei corsi d'acqua, attraverso:
- La manutenzione ordinaria delle linee di drenaggio perenni, stagionali ed occasionali con la periodica eliminazione delle possibili cause di pericolo, la rimozione delle opere di difesa non più efficienti, la pulitura da vegetazione, sedimenti e rifiuti;
  - La riqualificazione delle sponde, con interventi di rinaturalizzazione di quelle impropriamente modificate, utilizzando essenze compatibili con le potenzialità vegetazionali locali;
  - La conservazione e il restauro delle opere di regimentazione delle acque;
  - La regimazione delle acque superficiali al fine di evitare afflussi elevati e rapidi, fenomeni di erosione e fenomeni franosi;
  - Il recupero e il potenziamento della qualità dell'acqua attraverso interventi di controllo, bonifica, mitigazione e/o eliminazione delle fonti inquinanti, e l'autoregolazione ed autodepurazione dei corpi idrici;
  - La tutela della vegetazione ripariale e boschiva esistente, prevedendo ulteriori piantumazioni nelle aree contermini di specie arboree e arbustive autoctone, capaci di garantire un trattamento differenziato in termini vegetazionali e morfologici in funzione dei diversi contesti attraversati nel Sistema ambientale e nel Sistema insediativo e relazionale;
  - La realizzazione di percorsi ciclopedonali
  - La realizzazione di aree di fruizione controllata.
- b) Per gli altri tipi di corridoi (da tutelare e/o da formare) vanno recuperate e valorizzate le funzioni paesistiche dei percorsi individuati attraverso la realizzazione di adeguate fasce di qualificazione ambientale in cui siano previsti interventi restauro paesistico ed ambientale finalizzati a:
- La piantumazione di specie arboree e arbustive autoctone
  - La realizzazione di spazi aperti, anche fruibili e attrezzati in corrispondenza dei tessuti edificati
  - La realizzazione di percorsi ciclopedonali
  - La realizzazione di aree di fruizione controllata.



## CAPO VI – GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

---

### ART.57. AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

1. La zona omogenea “Ambiti di Trasformazione” comprende quelle porzioni di territorio, a ridosso delle recenti espansioni, per le quali è prevista una trasformazione urbanistica attraverso un insieme sistematico di opere che determinino l’esecuzione:
  - Dei fabbricati privati con destinazione coerente a quella prevista dal PUC;
  - Degli standard urbanistici di progetto;
  - Delle opere di urbanizzazione inerenti i nuovi insediamenti.
2. Gli Ambiti di Trasformazione sono suddivisi in:
  - Ambiti di trasformazione ad attuazione perequativa, che definiscono un Comparto Edificatorio, così come definito dall’art. 33 della L.R. 16/2004, e sono soggette alla disciplina del “Titolo IV – Disposizioni programmatiche” delle presenti NTA. Essi sono destinati al soddisfacimento del fabbisogno residenziale, e al soddisfacimento degli standard di livello locale, la cui attuazione avverrà attraverso il modello perequativo di cui al “Capo VII – Il modello perequativo”.
  - Ambiti di trasformazione per servizi destinate al soddisfacimento degli standard di interesse locale.
  - Ambiti di trasformazione produttivi destinate all’insediamento di insediamenti produttivi.
3. Conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968:
  - Ambiti di trasformazione ad attuazione perequativa sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l’edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità della zona B.
  - Ambiti di trasformazione per servizi sono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.
  - Ambiti di trasformazione produttivi sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.
4. Prima dell’entrata in vigore dei PUA o dell’approvazione dei progetti esecutivi degli interventi pubblici, in tale zona omogenea sono ammessi i seguenti interventi:
  - a) Manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
  - b) Restauro e risanamento conservativo;
  - c) Trasformazioni e piccoli impianti inerenti infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili.



## CAPO VII – IL MODELLO PEREQUATIVO

### ART.58. LA FINALITÀ DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. Ai sensi del Capo V del Titolo II della L.R. 16/2004 il PUC di Moio della Civitella utilizza procedure di tipo perequativo con lo scopo di distribuire equamente i valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
2. Il Piano definisce i titoli edificatori e le regole perequative attraverso la classificazione sistematica del territorio secondo lo stato di fatto e di diritto. L'applicazione del principio della perequazione al Piano persegue due intenti principali: da un lato assicurare al Comune la possibilità di acquisire i terreni necessari per pubblico interesse e, dall'altro, garantire un'equità distributiva della rendita fondiaria.
3. La perequazione urbanistica nelle trasformazioni urbane è garantita dall'uso dei comparti edificatori, detti appunto perequativi. In tal modo l'Amministrazione Comunale persegue l'obiettivo di rendere urbanisticamente sostenibili le trasformazioni, garantendo un'efficace localizzazione ed organizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. Le regole perequative, in quanto parte strutturale del Piano, una volta fissate non sono negoziabili in fase attuativa.

### ART.59. LA TESORERIA PEREQUATIVA

1. L'Amministrazione Comunale promuove e attiva, in via sperimentale e con la necessaria gradualità, la formazione di una Tesoreria Perequativa, che rappresenta un Registro delle pratiche perequative e compensative attivate con il PUC.
2. Nel Registro saranno annotati gli atti che riguardano la registrazione e documentazione dei diritti edificatori trasferiti ed ospitati, e dei relativi asservimenti fondiari, con i conseguenti vincoli di inedificabilità.
3. Il Registro, sotto la diretta responsabilità della Segreteria Generale del Comune, potrà essere utilizzato anche per l'asservimento di suoli non adiacenti utilizzati per costituire la Superficie minima di intervento, nel "Sistema Naturale".

### ART.60. GLI AMBITI DI EQUIVALENZA E L'INDICE DI EDIFICABILITÀ VIRTUALE

1. L'applicazione della perequazione urbanistica riguarda le aree del territorio comunale nelle quali sono possibili trasformazioni dello stato urbanistico, ivi comprese le eventuali aree, anche interne agli ambiti urbani consolidati o al centro storico, che si intende acquisire al patrimonio pubblico per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi.
2. Sulla base di criteri che tengono conto dello stato di fatto e di diritto dei suoli, ma che prescindono dalla disciplina d'uso del territorio e dalla destinazione (sia pubblica sia privata) introdotta dal presente PUC, il territorio comunale è suddiviso in Ambiti di Equivalenza, individuati nella Tav. 8.2 "Ambiti di Equivalenza", ai quali è associato un Indice di Edificabilità Virtuale (IEV).
3. L'Indice di Edificabilità Virtuale è espresso come rapporto tra la Superficie Lorda (SL) e la Superficie Territoriale (ST), e rappresenta la potenzialità di edificazione riconosciuta alla proprietà di una determinata area indipendentemente dalla qualificazione urbanistica degli stessi ma in relazione ai corrispondenti Ambiti di Equivalenza, nel caso in cui tale area sia interessata dalla trasformazione urbana o sia ceduta al Comune.
4. L'IEV è potenziale ed esprime un diritto edificatorio che può essere esercitato dal proprietario solo dal momento in cui il terreno è chiamato ad una trasformazione urbanistica negli ambiti di trasformazione dalla parte attuativa del PUC. Fino a quel momento ogni terreno, ancorché trasformabile, è soggetto a



conservazione urbanistica e le sue eventuali modificazioni non urbanistiche sono disciplinate dalle NTA, restando ininfluente il valore dell'IEV.

5. I valori dell'IEV per Ambito di Equivalenza sono esplicitati nella seguente tabella:

AMBITO DI EQUIVALENZA	CRITERI DI CLASSIFICAZIONE	IEV
Consolidato	Centralità, urbanizzazione totale, alta densità di servizi, buona accessibilità, sostanziale saturazione dell'uso del territorio, alto valore di esproprio	0,60 mq/mq
Periurbano	Prossimità alle aree urbanizzate, urbanizzazione parziale, scarsa presenza di servizi, discreta accessibilità, ampia possibilità di trasformazione e di saturazione, discreto valore di esproprio	0,25 mq/mq
Extraurbano	Prossimità alle aree urbanizzate, urbanizzazione parziale, accessibilità incompleta, assenza di servizi, basso valore di esproprio	0,10 mq/mq
Fasce Fluviali	Aree comprese nelle fasce fluviali, per un'ampiezza di metri dieci misurata dall'asse del corso d'acqua	0,00 mq/mq

#### **ART.61. IL DIRITTO EDIFICATORIO VIRTUALE**

1. Il Diritto Edificatorio Virtuale (DEV) di un Ambito di Trasformazione è il diritto soggettivo a costruire che può essere esercitato nei limiti e con le modalità previsti dalle presenti norme; esso indica il diritto edificatorio assegnato al suolo, indipendentemente dalle previsioni di PUC.
2. Il DEV è dato dall'applicazione dell'IEV del suolo alla sua ST; rappresenta la Superficie Lorda "SL" totale edificabile in ragione del suolo posseduto ed è espresso in metri quadrati.
3. L'edificazione conseguente all'applicazione del DEV può avvenire soltanto negli Ambiti di Trasformazione, con le modalità definite al "Titolo IV – Disposizioni programmatiche".
4. Il DEV è ridotto del 50% per i suoli che, pur compresi in Ambiti di Trasformazione, sono gravati da vincoli di inedificabilità (zone di tutela dei parchi, vincoli archeologici, fasce di rispetto di inedificabilità assoluta, ecc.) anche apposti successivamente all'approvazione del PUC; il DEV così ridotto è oggetto di trasferimento compensativo in altri suoli degli stessi Ambiti o in altri Ambiti di Trasformazione non gravati da tali vincoli.
5. I Diritti Edificatori Virtuali sono liberamente commerciabili, e vengono annotati nel registro della Tesoreria Perequativa.

#### **ART.62. CASI DI INCREMENTO DEL DIRITTO EDIFICATORIO VIRTUALE**

1. Nel caso in cui nella fase di attuazione del PUC sia prevista la demolizione di manufatti rientranti negli Ambiti di Trasformazione, è previsto un incremento del Dev, senza che ciò comporti un aumento degli alloggi previsti nell'Ambito di Trasformazione.
2. I diritti edificatori scaturenti dall'edificato esistente saranno quantificati in fase di attuazione del PUC applicando alla effettiva superficie lorda (SL) fuori terra dei manufatti da demolire un coefficiente di correzione; tale coefficiente consente di convertire la SL dei fabbricati da demolire in nuova SL, che si aggiunge al DEV, in ragione delle destinazioni d'uso. In tal caso, il suolo costituito dall'area di sedime del fabbricato da demolire non sarà computato al fine della quantificazione del DEV.
3. Nel caso di riuso dei fabbricati esistenti trovano comunque applicazione i coefficienti succitati ove detto riuso comporti il mutamento di destinazione d'uso.



4. I coefficienti di correzione del DEV sono riportati nella seguente tabella:

TIPOLOGIA DI FABBRICATI ESISTENTI	INDICE DI CORREZIONE
Edifici in aree dell'Insediamento Storico	1,50
Edifici residenziali	1,20
Edifici commerciali	1,10
Edifici industriali/artigianali	0,70

5. La SL di fabbricati non legittimamente realizzati né oggetto di condono edilizio, ovvero diruti nonché di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc., non sarà computata in fase attuativa ai fini dell'incremento del DEV.



## TITOLO IV – DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

---



## CAPO I – LA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

### ART.63. 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. Tale potenzialità edificatoria viene distribuita equamente a tutti i suoli comunque compresi nel Sistema Insediativo e Relazionale, indipendentemente da ogni scelta urbanistica. Il riparto è effettuato sulla base della classificazione del territorio in Ambiti di Equivalenza.
3. La potenzialità edificatoria stabilita dal PUC è ripartita equamente tra gli Ambiti di Trasformazione coinvolti nelle trasformazioni urbanistiche sulla base dell'Indice di Edificabilità Virtuale (IEV).

### ART.64. LE CARATTERISTICHE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. L'attuazione delle previsioni della componente programmatica del PUC negli Ambiti di Trasformazione è soggetta alla redazione di un PUA unitario, o ad un progetto di opera pubblica nel caso di realizzazione di un intervento pubblico.
2. I parametri e le caratteristiche degli Ambiti di Trasformazione, sono desumibili dalla Tav. 9.2 "Schede dei comparti". Tali schede, redatte in conformità alle previsioni di cui alla componente strutturale del PUC, contengono le prescrizioni e le indicazioni per la definizione dei PUA, ed, in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione previsti nei diversi ambiti di trasformazione individuati, specificano:
  - a) Le destinazioni d'uso e i parametri edilizi ed urbanistici;
  - b) La determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare.
3. Il PUA è lo strumento che consentirà:
  - La corretta trasformazione urbana del territorio;
  - L'equilibrio tra i DEV prodotti da tutti i suoli compresi negli Ambiti di Trasformazione;
  - La cessione gratuita al Comune, delle ATS;
  - La realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste dal PUA.
4. Gli Ambiti di Trasformazione andranno inclusi negli Atti di Programmazione degli Interventi.

### ART.65. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI (ATR)

1. Gli "Ambiti di Trasformazione Residenziali" (ATR) sono orientate al raggiungimento di obiettivi legati al soddisfacimento del fabbisogno residenziale del territorio comunale. In esse deve essere garantito un elevato livello qualitativo delle architetture proposte e una leggibile connessione con il sistema insediativo e relazionale esistente.
2. Le trasformazioni promosse devono saper creare sia funzioni urbane di qualità, sia funzioni e servizi di interesse pubblico. Devono proporre trasformazioni di alto valore identitario e saper creare nuovi luoghi urbani, contribuendo alla costruzione del nuovo paesaggio urbano della città.
3. Tali Ambiti comprendono prevalentemente aree in prossimità di insediamenti preesistenti, o che richiedono interventi di riqualificazione urbana, in modo da consentire azioni più generali di rigenerazione dei tessuti urbani esistenti in ordine alla realizzazione di infrastrutture, attrezzature, servizi.
4. Le funzioni ammesse sono in generale quella residenziale e dei servizi integrati. Deve essere garantita la massima articolazione delle funzioni e dell'offerta abitativa al fine di costruire insediamenti con un elevato grado di mixité sociale e funzionale. Di conseguenza non sono ammesse trasformazioni che propon-



gono insediamenti monofunzionali. Le funzioni ammesse devono perseguire sempre l'obiettivo della qualità urbana attraverso la proposizione di modelli insediativi idonei. Devono proporre tipologie che concentrino la volumetria in parti definite degli ambiti così da generare ampie superfici verdi da destinare all'uso pubblico.

5. All'interno degli ATR una quota non inferiore al 10% della SL può essere destinata all'Edilizia Residenziale Convenzionata e/o Sovvenzionata; in tal caso, ai soggetti attuatori del PUA saranno riconosciute agevolazioni fiscali da determinarsi con atto dell'organo collegiale comunale competente.

#### **ART.66. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI (ATS)**

1. Gli "Ambiti di Trasformazione per Servizi" (ATS) sono ambiti vocati all'attuazione delle principali strategie per i nuovi servizi locali tali da produrre un innalzamento dell'offerta di attrezzature. Tali ambiti comprendono quelle aree che per la loro posizione strategica possono contribuire notevolmente al miglioramento della qualità urbana e al reperimento di attrezzature strategiche.
2. Individuati sulla base delle vocazioni e le effettive necessità della struttura insediativa e delle sue diverse parti, tali zone omogenee sono o devono diventare generalmente di proprietà e gestione pubblica. I privati proprietari possono però presentare progetti per la realizzazione e per la gestione di attrezzature e servizi, che dovranno essere sottoposti ad apposita convenzione pubblico/privato. La convenzione dovrà prevedere comunque la cessione gratuita, dopo un certo numero di anni atti a garantire il ritorno economico dell'operazione, al Comune.
3. Gli ATS sono sottoposte ad un vincolo a contenuto espropriativo finalizzato all'attuazione delle previsioni di pubblico interesse definite dal PUC, ed al contempo esprimono un DEV che può essere utilizzato, in alternativa all'esproprio, nel comparto in cui sono inserite, per raggiungere le stesse finalità di acquisizione al patrimonio comunale di aree destinate a standard urbanistici. In tali Aree coesistono, pertanto, tre regimi, tra essi alternativi:
  - a) Il primo regime prevede il vincolo a contenuto espropriativo che consente al Comune, in qualsiasi momento e con le procedure fissate dalla legge, l'ablazione onerosa dei suoli. In tal caso il DEV del suolo espropriato è acquisito dal Comune che può esercitare direttamente, o cedere a terzi, tale possibilità edificatoria, destinandola alla realizzazione di attrezzature di uso pubblico e di Edilizia Residenziale Sociale;
  - b) Il secondo regime prevede l'utilizzo del Diritto Edificatorio Virtuale (DEV) da parte dai proprietari dei suoli nello stesso comparto edificatorio in cui esso matura, previa cessione compensativa al Comune delle relative aree. La cessione compensativa dei suoli al Comune è gratuita e deve avvenire mediante atto pubblico registrato e trascritto.

La sussistenza di tale "doppio regime", non annulla né comprime il diritto di proprietà del privato che può, comunque, utilizzare le possibilità edificatorie connesse al suolo. Pertanto, i vincoli a contenuto espropriativo non sono soggetti a decadenza.

4. Le caratteristiche, gli indici ed i parametri urbanistici degli ATS sono descritti agli ART.38, ART.39, ART.40, ART.41.
5. Il Comune con Delibera di Consiglio può decidere di modificare le destinazioni delle singole aree individuate nella Tav. 9.2 "Schede dei comparti" qualora ne ravveda la necessità e la stessa sia opportunamente motivata.

#### **ART.67. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI (ATP)**

1. Gli "Ambiti di Trasformazione Produttivi" (ATP) sono orientate al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema produttivo locale. 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. Tali Ambiti comprendono prevalentemente aree libere connesse con il sistema infrastrutturale primario (Strade Urbane Primarie e Secondarie).
3. 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.
4. Gli insediamenti dovranno prevedere una adeguata fascia di piantumazione con la funzione di mascheramento e mitigazione degli impatti visivi, acustici e ambientali.
5. 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 II – L'ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

### ART.68. IL PIANO ATTUATIVO DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE DEL COMPARTO

1. Il Piano Attuativo dell'Ambito di Trasformazione deve:
  - a) Essere esteso alla totalità delle Ambito di Trasformazione;
  - b) Prevedere un'edificazione nei limiti della SL, intesa quale quantità di superficie lorda edificabile, in applicazione dell'Indice di Edificabilità Virtuale alla Superficie Territoriale dell'Area di Trasformazione;
  - c) Prevedere la cessione gratuita al Comune delle Ambiti di Trasformazione per Servizi comprese nel comparto.
2. Il PUA deve definire:
  - a) Le opere di urbanizzazione conseguenti all'edificazione e da cedere al Comune;
  - b) Gli spazi pubblici e le aree comunque da cedere al Comune in quanto:
    - Definite ATS dal PUC;
  - c) Gli interventi qualificanti gli spazi pubblici e la tipologia dei fabbricati;
  - d) La disciplina dei fabbricati esistenti.
3. Il PUA del comparto deve essere redatto nel rispetto degli indici, dei parametri, delle destinazioni, del carico urbanistico e delle previsioni di standard fissati dal PUC. Il momento della cessione degli ATS al Comune è fissato nella Convenzione del PUA. La progettazione degli interventi negli ATS è onere del Comune, salvo quanto previsto per il trasferimento di edificato, e i tempi per la progettazione e l'attuazione degli interventi sono fissati negli Atti di Programmazione degli Interventi; i suddetti tempi non possono, in ogni caso, essere superiori ai tempi previsti per l'attuazione del PUA cui sono legate.
4. Non costituiscono varianti al PUC:
  - a) La verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e conseguenti variazioni dei parametri ST e SL;
  - b) La precisazione di tracciati viari e lo spostamento di tratti di essi per l'esatta rispondenza alle regole tecniche di progettazione delle strade, e/o per il migliore adeguamento allo stato dei luoghi, e/o per motivi idrogeologici, e/o per utilizzare o per migliorare i collegamenti con la viabilità esistente, fermo restando la disponibilità in capo al soggetto attuatore delle aree interessate che a tal fine, se esterne al Comparto, non generano DEV;
  - c) Le modificazioni del perimetro del PUA rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
  - d) Le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
  - e) La diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi, laddove in fase di PUC siano già zonizzate.
5. Al PUA deve essere allegato uno schema di convenzione, già sottoscritto dai soggetti attuatori, disciplinante i rapporti tra questi ed il Comune.
6. E' possibile ipotizzare la non demolizione dei manufatti esistenti e utilizzati all'interno degli Ambiti di Trasformazione dei Comparti, con conservazione delle superfici esistenti, solo nel caso in cui la destinazione d'uso è compatibile con quelle previste dal PUC.
7. Nel caso in cui i manufatti, all'interno delle previsioni del PUA, siano conservati con le loro destinazioni d'uso, in quanto compatibili con le previsioni del PUC, non saranno considerati nel calcolo del DEV:
  - a) Sia le superfici lorde di questi manufatti;
  - b) Sia la loro area di sedime;



- c) Sia i suoli liberi da edificazione connessi a tali manufatti in ragione del nesso di pertinenzialità e/o lotto di riferimento e/o connessione funzionale quale risultante dai titoli abilitativi o da procedure di condono edilizio.
8. La non considerazione del DEV determina che questa conservazione non contribuisce alla formazione di carico urbanistico, non considera i manufatti nella distribuzione nelle aliquote residenziali/produuttive e comporta, conseguentemente, la rideterminazione della SL della Area di Trasformazione; il fabbisogno di standard residenziali sarà quindi calcolato rispetto agli abitanti da insediare con il progetto di PUA.
9. I suoli liberi della stessa proprietà, non connessi funzionalmente o giuridicamente ai manufatti da conservare, potranno essere oggetto di frazionamenti catastali ai fini della partecipazione alla trasformazione e al calcolo del DEV.
10. I titolari di questi manufatti esistenti ed utilizzati, manifestano formalmente al soggetto promotore la loro volontà di non partecipare alla trasformazione; il mancato riscontro al formale invito alla costituzione del Consorzio, effettuato con notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine di trenta giorni, equivale a manifestazione di non volontà alla trasformazione, e quindi di permanenza per almeno dieci anni nella destinazione d'uso.
11. Il PUA dovrà disciplinare, attraverso le Norme Tecniche di Attuazione, gli interventi ammissibili (interventi non comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, senza possibilità di utilizzazione a fini edificatori delle aree connesse) e tutte le misure atte ad armonizzare la permanenza di questi immobili con il nuovo assetto morfologico dell'Ambito di Trasformazione. Le NTA del PUA provvederanno, inoltre, a disciplinare eventuali forme e relativi oneri di successiva utilizzazione di infrastrutture, attrezzature e servizi connessi alla realizzazione del PUA.
12. La conservazione di manufatti edilizi, comunque, costituendo elemento derogatorio alle procedure di realizzazione dell'Ambito di Trasformazione, è determinata dalla impossibilità di delocalizzazione manufatti ad uso produttivo in atto, o dalla impossibilità di allocare in altre residenze gli abitanti insediati, o dalla eccessiva onerosità dei procedimenti di esproprio e/o demolizione, e dovrà essere adeguatamente proposta e motivata dal PUA:
- a) Dimostrando la compatibilità funzionale dei manufatti e delle aree rispetto alle destinazioni d'uso previste dal PUC per l'Ambito di Trasformazione;
  - b) Dimostrando la compatibilità dei manufatti e delle aree rispetto al progetto complessivo di riassetto morfologico dell'area;
  - c) Prevedendo che per i manufatti in questione si possano effettuare esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, o comunque interventi non comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso.

#### **ART.69. CONTENUTI DELLA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO**

1. La convenzione disciplina compiutamente i rapporti tra i soggetti proprietari degli immobili inclusi nel comparto e/o i loro aventi causa, ed il Comune.
2. La convenzione deve prevedere:
  - a) L'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree negli Ambiti di Trasformazione;
  - b) L'individuazione e la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria negli Ambiti di Trasformazione;
  - c) L'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;



- d) L'obbligo ad eseguire tutte le opere previste, pubbliche e private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, compreso tra i tre e i cinque anni;
- e) La cessione gratuita degli ATS comprese nel comparto;
- f) Le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;
- g) La quota di edilizia convenzionata che eventualmente si intende realizzare negli ATR.

#### **ART.70. ATTUAZIONE DEL COMPARTO**

1. Dopo l'approvazione del PUC il Comune avvia il procedimento di attuazione dei comparti edificatori, dando comunicazione ai proprietari interessati della quantità complessiva dei diritti edificatori attribuita agli immobili, delle modalità per la quantificazione definitiva dei diritti edificatori a ciascun proprietario spettante, nel rispetto dell'art.33 della L.R. 16/04 e delle norme vigenti all'atto della richiesta. Invita i proprietari a costituirsi in consorzio assegnando un congruo termine per la redazione del PUA.
2. I comparti individuati dal PUC sono attuati dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso, anche riuniti in consorzio.
3. Per la costituzione del Consorzio è necessaria l'adesione dei proprietari detentori di una quantità corrispondente al 51% dei diritti edificatori complessivi attribuiti ai comparti, nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, gli stessi soggetti procedono all'attuazione del comparto, acquisiti i diritti edificatori, attribuiti ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio tecnico del Comune sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe o, nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la Tesoreria comunale.
4. Nel caso di inerzia o rifiuto all'attuazione del comparto edificatorio da parte dei proprietari detentori nel loro insieme di una quantità superiore al quarantanove per cento dei diritti edificatori complessivi, il Comune fissa un termine per l'attuazione del comparto stesso, trascorso il quale può attuare direttamente o a mezzo di una società mista o di trasformazione urbana, il comparto edificatorio, acquisendone i diritti edificatori a mezzo di procedura d'esproprio.
5. Decorso inutilmente il termine assegnato per la costituzione del consorzio il Comune procede di ufficio, e in danno ai proprietari, all'elaborazione del PUA del comparto.

#### **ART.71. ATTUAZIONE PARZIALE DEL COMPARTO E/O SUA ARTICOLAZIONE IN SUB-COMPARTI**

1. Nei casi di attuazione di comparti ad iniziativa maggioritaria, nelle more dell'espletamento delle procedure espropriative, al fine di dare attuazione al PUA in tempi celeri, il Comune provvederà al rilascio dei titoli abilitanti relativi agli edifici privati per una quota non superiore ai diritti edificatori posseduti dal Soggetto Attuatore e relativi alle opere di urbanizzazione e standard adeguati all'intervento da consentire.
2. L'articolazione del Comparto in Sub-comparti consiste nella suddivisione del Comparto prefigurato dal PUC in parti distinte, oggetto ognuna di un PUA a cura di un soggetto attuatore.
3. L'articolazione in sub-comparti è consentita in presenza di comparti di notevoli dimensioni e con proprietà frazionata, ove risulti garantito l'equilibrio urbanistico complessivo del Comparto e sia dimostrata dal soggetto proponente il rifiuto o l'inerzia degli altri proprietari degli immobili ricadenti nel Comparto. La dimensione del sub-comparto deve interessare parti significative di territorio al fine di garantire un'adeguata valenza urbanistica dell'intervento.
4. È in facoltà dell'Amministrazione sollecitare mediante l'attivazione di opportune forme partecipative la formulazione contestuale delle proposte di PUA per gli altri sub-comparti rientranti nell'originario perimetro del Comparto, al fine coordinare le previsioni di assetto urbanistico delle aree interessate. E' comunque



consentita l'approvazione anche non contestuale dei PUA per i singoli sub-comparti. Resta altresì ferma la facoltà dell'Amministrazione, ricorrendone i presupposti, di procedere d'Ufficio.

5. I meccanismi di attuazione del Sub-comparto sono gli stessi previsti per i Comparti.
6. La suddivisione del Comparto in Sub-comparti può essere proposta dai soggetti proponenti in forma di procedimento preliminare di PUA ove è dimostrata la possibilità di realizzazione attraverso il Sub-comparto un idoneo ed equilibrato assetto urbanistico dell'intero Comparto.
7. La proposta preliminare dell'articolazione di un Comparto in Sub-comparti deve essere approvata dalla Giunta Comunale.

#### **ART.72. ESPROPRIAZIONE DEGLI IMMOBILI PER L'ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

1. Gli immobili espropriati per l'attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica sono acquisiti dai soggetti esproprianti nel rispetto delle disposizioni di cui al DPR 327/2001.
2. Se l'espropriazione è eseguita dal Comune, gli immobili sono acquisiti al patrimonio comunale e il Comune può cederne la proprietà o, in caso di vincolo di indisponibilità, concedere gli stessi in diritto di superficie a terzi per la edificazione, previo esperimento di procedure ad evidenza pubblica, in esito alle quali è stipulata apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.
3. La concessione a terzi per la edificazione di cui al precedente comma non può eccedere il termine massimo di quarantacinque anni.

#### **ART.73. APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO**

1. Il PUA del comparto, in quanto strumento attuativo del PUC, è approvato dalla Giunta Comunale con le modalità fissate dalla L.R. 16/2004.
2. La Giunta Comunale, all'atto dell'approvazione del PUA, ne dichiara la pubblica utilità e l'indifferibilità ed urgenza delle opere in esso previste.



## **TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

---



---

## CAPO I – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

---

### **ART.74. NORME DI SALVAGUARDIA**

1. Le norme di salvaguardia hanno lo scopo di impedire interventi edilizi ed urbanistici contrastanti con il PUC adottato e non ancora approvato.
2. Dalla data di Adozione del PUC, il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune concede l'assenso l'abilitazione alla realizzazione di interventi edilizi conformi al PRG previgente e non in contrasto con il PUC adottato indipendentemente dalla data di presentazione delle relative richieste.
3. Le norme di salvaguardia scattano dalla data di adozione del PUC, e durano fino all'approvazione dello stesso e comunque per un periodo mai superiore a 12 mesi dalla data di adozione.

### **ART.75. OPERE AUTORIZZATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NTA**

1. È sospesa ogni determinazione sui titoli abilitativi in itinere alla data di adozione del PUC ove gli interventi in essi previsti, pur compatibili con lo strumento urbanistico previgente, contrastino in tutto o in parte con il PUC adottato.
2. È altresì sospesa l'efficacia dei titoli abilitativi già rilasciati per i quali, alla data di adozione del PUC, non siano stati iniziati i relativi lavori, ove gli interventi in essi previsti, pur compatibili con lo strumento urbanistico previgente, contrastino in tutto o in parte con il PUC adottato. La decadenza si verifica di diritto, senza necessità di espresso provvedimento o comunicazione da parte dell'Ente ed i lavori ed opere successivamente eseguiti saranno ritenuti abusivi e quindi soggetti a sanzioni.
3. Non si applicano misure di sospensione ai titoli abilitativi già rilasciati per i quali, alla data di adozione del PUC, siano stati iniziati i relativi lavori, e ultimati entro tre anni dalla data di inizio almeno la struttura dell'edificio. Trascorso tale termine si verifica la decadenza a norma delle presenti NTA.