



I Borghi
più belli
d'Italia

COMUNE DI ZUNGOLI (AV)

PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

DOCUMENTI NORMATIVI

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE - DISCIPLINA STRUTTURALE

Dicembre 2020 - V4

REL.

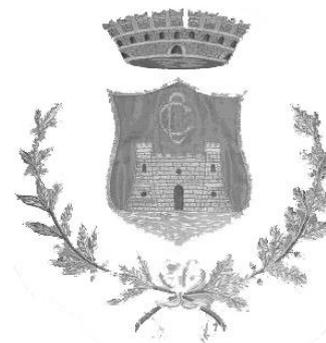
C.1

ELABORATO C

Piano Urbanistico Comunale (PUC)
Legge Regionale n. 16 del 2004 e s.m.i.

Normativa Tecnica di Attuazione della Disciplina Strutturale





COMUNE DI ZUNGOLI
Via Provinciale, 19 – Zungoli (AV)
Tel. (+39) 0825 845037

Il Sindaco
Paolo CARUSO

Il Responsabile del Procedimento
Architetto Franco ARCHIDIACONO

L'Ufficio Tecnico Comunale
Geometra Imperio FILOMENA

GRUPPO DI LAVORO

Progettista
Architetto Antonio OLIVIERO

Studio Geologico Tecnico
Geologo Ciriaco BASSO

Studio Agropedologico
Agronomo Rocco DE PAOLA

Valutazione Ambientale Strategica
Architetto Luigi BELVEDERE

Zonizzazione Acustica
Ingegnere Vincenzo FILOMENA

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	10
ART.8. RAPPORTI DEL PUC CON LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ED IL PIANO DI MONITORAGGIO.....	10
ART.9. REGIME DEGLI INTERVENTI EDILIZI	11
ART.10. FABBRICATI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL PUC O NON ABILITATI.....	11
CAPO II – DEFINIZIONI.....	12
ART.11. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO	12
ART.12. DEFINIZIONI PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI, DISTANZE.....	12
ART.13. DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO.....	19
ART.14. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	19
ART.15. ADEGUAMENTI IGIENICO-FUNZIONALI	21
ART.16. RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI.....	21
ART.17. MODIFICHE DELLE QUOTE ORIGINARIE DEL TERRENO.....	21
ART.18. ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	22
 TITOLO II – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO.....	 23
CAPO I – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO	24
ART.19. ATTUAZIONE DEL PUC.....	24
ART.20. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	24
ART.21. I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA).....	24
ART.22. MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI	26
ART.23. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E COMPOSIZIONE DEL LOTTO	27
CAPO II – VINCOLI, TUTELE E FASCE DI RISPETTO	29
ART.24. VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI	29
ART.25. TUTELA DELLE AREE ARCHEOLOGICHE	30
ART.26. SALVAGUARDIA DI IMMOBILI CON ELEVATO VALORE STORICO ED ESTETICO/ARCHITETTONICO.....	30
ART.27. EDILIZIA RURALE DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE.....	32
ART.28. VINCOLI E FASCE DI RISPETTO.....	32
ART.29. PRESCRIZIONI DI NATURA IDROGEOLOGICA E SISMICA.....	36
 TITOLO III – DISPOSIZIONI STRUTTURALI.....	 39
CAPO I – USI DEL TERRITORIO E MODALITÀ DI INTERVENTO	40
ART.30. ARTICOLAZIONE DELLE COMPONENTI	40



ART.31. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE	40
CAPO II – IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE	42
ART.32. CENTRO STORICO	42
ART.33. INSEDIAMENTI URBANI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI	43
ART.34. INSEDIAMENTI URBANI DA COMPLETARE	45
ART.35. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI LIVELLO LOCALE	46
ART.36. AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	46
ART.37. AREE PER L'ISTRUZIONE	47
ART.38. AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI.....	47
ART.39. AREE PER PARCHEGGI	48
ART.40. IMPIANTO CIMITERIALE.....	48
ART.41. AREE LIBERE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE.....	48
CAPO III – IL SISTEMA NATURALE	50
ART.42. IL TERRITORIO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE	50
ART.43. PARCO URBANO “BOSCHI, SORGENTI E GEOSITI DELLA BARONIA”	50
ART.44. PARCO DEL REGIO TRATTURO	51
ART.45. PARCO FLUVIALE DEL VALLONE ISCHIO.....	51
ART.46. AREE AGRICOLE DI PREMINENTE VALORE PAESAGGISTICO	53
ART.47. AREE AGRICOLE DI VALORE STRATEGICO	54
ART.48. AREE AGRICOLE PERIURBANE	54
ART.49. AREE AGRICOLE ORDINARIE.....	55
ART.50. CRITERI PER L'EDIFICAZIONE ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE.....	55
ART.51. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DELLE RESIDENZE CONNESSE ALL'USO DEL FONDO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE.....	57
ART.52. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DEGLI ANNESSI AGRICOLI E DI ALTRE STRUTTURE AMMISSIBILI NEL SISTEMA NATURALE.....	57
ART.53. EDIFICI CON DESTINAZIONE NON AGRICOLA ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE.....	58
CAPO IV – IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE.....	59
ART.54. SPAZI DESTINATI ALLA VIABILITÀ	59
ART.55. IMPIANTI TECNOLOGICI.....	59
ART.56. IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI	60
CAPO V – IL SISTEMA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	61
ART.57. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	61
ART.58. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR).....	61
ART.59. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI (ATS).....	64
ART.60. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA (ATP)	64
ART.61. AMBITI DI TRASFORMAZIONE TURISTICA (ATT).....	64
CAPO VI – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE.....	65
ART.62. LA RETE ECOLOGICA COMUNALE	65
ART.63. DISCIPLINA DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DELLA REC	65
ART.64. DISCIPLINA DEGLI ELEMENTI STRATEGICI DELLA REC.....	65
TITOLO IV – IL MODELLO PEREQUATIVO	68
ART.65. LA FINALITÀ DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	69



<i>ART.66. LA TESORERIA PEREQUATIVA</i>	69
<i>ART.67. GLI AMBITI DI EQUIVALENZA E L'INDICE DI EDIFICABILITÀ VIRTUALE</i>	69
<i>ART.68. IL DIRITTO EDIFICATORIO VIRTUALE</i>	70
<i>ART.69. CASI DI INCREMENTO DEL DIRITTO EDIFICATORIO VIRTUALE</i>	70
TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	72
<i>ART.70. MISURE DI SALVAGUARDIA</i>	73
<i>ART.71. OPERE AUTORIZZATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NTA</i>	73
<i>ART.72. CORREZIONE DEGLI ERRORI MATERIALI</i>	73

NB: Gli articoli sottolineati delle presenti NTA sono stati adeguati/modificati a seguito dell'acquisizione dei pareri di competenza. Le soppressioni effettuate sono barrate.



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 Provinciale (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:



ELABORATO	SCALA
A. QUADRO CONOSCITIVO	
Rel. A.1 "Relazione del Quadro Conoscitivo"	--
Tav. A.2 "Inquadramento Territoriale"	1:40.000
Tav. A.3 "Carta della pianificazione sovraordinata"	VARIE
Tav. A.4 "Carta della pianificazione comunale vigente"	1:3.000
Tav. A.5 "Carta dell'evoluzione storico-insediativa"	1:6.000
Tav. A.6 "Carta delle risorse"	1:6.000
Tav. A.7 "Carta del potenziale archeologico"	1:6.000
Tav. A.8 "Analisi del centro storico"	1:1.000
Tav. A.9 "Articolazione funzionale del territorio"	1:3.000
Tav. A.10 "Carta delle infrastrutture a rete"	1:6.000
Tav. A.11 "Carta dei vincoli"	1:6.000
Tav. A.12 "Carta delle proprietà pubbliche"	1:6.000
Rel. A.13 "Relazione Potenzialità archeologica"	--
B. QUADRO PROGETTUALE	
Rel. B.1 "Relazione Tecnico – Progettuale"	
Tav. B.2 "Carta dei sistemi territoriali"	1:20.000
Tav. B.3 "Carta della trasformabilità del territorio"	1:6.000
Tav. B.4 "Carta degli Ambiti di Equivalenza"	1:6.000
Tav. B.5 "La rete ecologica comunale"	1:6.000
Tav. B.6/A "La disciplina strutturale del PUC"	1:6.000
Tav. B.6/B "La disciplina strutturale del PUC"	1:3.000
Tav. B.7 "Carta della fattibilità delle azioni di Piano"	1:6.000
Tav. B.8 "Progetto Strategico del Centro Storico"	1:500
Tav. B.9/A "La disciplina programmatica del PUC"	1:6.000
Tav. B.9/B "La disciplina programmatica del PUC"	1:2.000
C. DOCUMENTI DESCRITTIVI E NORMATIVI	
Rel. C.1 "Normativa Tecnica di Attuazione della Disciplina Strutturale"	
Rel. C.1 "Normativa Tecnica di Attuazione della Disciplina Programmatica"	
Rel. C.3 "Atti di programmazione degli interventi"	
D. REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE	
Rel. D.1 "Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale"	

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 dal Consiglio 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 a 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 conformativi 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 indipendentemente dalla localizzazione all'interno del territorio comunale.

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. È demandato allo Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD) disciplinare l'insediamento nel territorio comunale di attività di commercio in sede fissa o itinerante, su aree sia private che pubbliche, secondo le finalità di modernizzare e razionalizzare il sistema commerciale, nel rispetto della programmazione urbanistica comunale, ed in attuazione della legislazione nazionale e regionale in materia.
5. Il PUC persegue in maniera coordinata con il Piano di Emergenza Comunale (PEC) in ambito di Protezione Civile la sicurezza del territorio comunale in termini di prevenzione dei rischi e di gestione delle calamità. Il PEC contiene una accurata analisi dei rischi sul territorio e degli scenari conseguenti. Il coordinamento tra le previsioni del PUC e le disposizioni del PEC dovrà essere sempre assicurato, anche in fase di aggiornamento/varianti degli strumenti di pianificazione.

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:
 - 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.
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 RUEC, 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 e di Restauro e Risanamento Conservativo.
3. Sui fabbricati e/o manufatti abusivi (sprovvisti di titolo abilitativo o con titolo abilitativo annullato) è consentita unicamente la manutenzione ordinaria finalizzata alla mera conservazione dell'edificato oltre ad interventi di messa in sicurezza a tutela della pubblica incolumità.



CAPO II – DEFINIZIONI

ART.11. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO

1. Il PUC individua nell'elaborato "Rel. B.1 – Relazione Tecnico – Progettuale" il fabbisogno insediativo 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 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 insediative da questo previste, senza che questo comporti variante urbanistica.

ART.12. DEFINIZIONI PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI, DISTANZE

1. Ai fini dell'applicazione delle NTA sono considerati parametri urbanistici:
 - **CU – Carico urbanistico.** Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico – edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
 - **DT – Dotazioni Territoriali.** Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
 - **ST – Superficie territoriale (mq).** Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. 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. $[St = Sf + Sstandard + Sstrade]$. La superficie territoriale va misurata secondo il confine di zona riportato sulle tavole grafiche di progetto, indipendentemente dalla collocazione delle aree destinate alla viabilità perimetrale alla zona, esistente o prevista dal Piano.
 - **IT – Indice di edificabilità territoriale (mc/mq).** Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. $[It = Vmax/St]$
 - **UT – Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq).** È la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale. $[Ut = SLP/St]$
 - **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. $[Sf = St - Sstandard - Sstrade]$
 - **IF – Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq).** Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. $[If = Vmax/Sf]$
 - **UF – Indice Di Utilizzazione Fondiaria (mq/mq).** È la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. $[Uf = SLPt/Sf]$
 - **DT – Densità Territoriale.** La densità territoriale è il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la superficie territoriale della stessa.



- **DF – Densità Fondiaria.** La densità fondiaria esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili di una zona e la sua superficie fondiaria.
 - **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.
 - **RC – Rapporto di Copertura (%).** È il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria o territoriale. [Rc= Sc/Sf; Rc= Sc/St]
 - **SP – Superficie permeabile (%).** Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. 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. La SP deve essere reperita a livello del suolo, terra su terra, e attrezzata a verde privato con le caratteristiche indicate nel RUEC.
 - **IPT/IPF – Indice di Permeabilità (%).** Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
 - **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.
2. Ai fini dell'applicazione delle NTA si assumono le seguenti definizioni dei parametri edilizi:
- **ST – Superficie Totale (mq).** Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
 - **SL – Superficie Lorda (mq).** Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
 - **SLP – Superficie Lorda di Pavimento (mq).** Superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti. La superficie lorda di pavimento complessiva (SLPt) di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli piani agibili, eventualmente anche interrati.
 - **SU – Superficie Utile Abitabile (mq).** Superficie di pavimento degli alloggi, 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.
- **S – Superficie convenzionale** (mq). Superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie accessoria e della superficie dei parcheggi. $[S=SU+60\% (Sa+Sp)]$
 - **Sp – Superficie Parcheggi** (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 (Art.2 L.122/1989). 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 superficie totale (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 calpestabile** (mq). Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
 - **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 è 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, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, 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 della medesima terrazza.
 - b) Se il solaio di copertura dell'ultimo piano è inclinato l'altezza va misurata dalla linea di terra alla quota dell'estradosso dell'ultimo solaio maggiorata dei 2/3 della proiezione verticale del tetto.
 Nel caso di gruppi di edifici o parti di edificio con più altezze, l'altezza Hf è misurata con riferimento alla media delle altezze delle singole parti.
L'altezza di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici
 - **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.



- **V – Volume di un fabbricato** (mc). Somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di pavimento 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, piazza, eccetera) o piano di sistemazione esterna. $[V= SLP \times H]$. Sono esclusi dal calcolo del volume:
 - a) I vani interrati e loro assimilati nei casi in cui siano insuscettibili di produrre un aumento del carico urbanistico, non siano destinati alla stabile permanenza dell'uomo o lo strumento urbanistico non lo escluda espressamente;
 - b) Le tettoie, le logge e i porticati non di uso comune, aperti su almeno due lati non perimetrati oltre il 10%, purché entro il limite del 30% della superficie lorda del piano dove il porticato è situato;
 - c) I balconi e le pensiline;
 - d) I volumi dei sottotetti non abitabili e dei sottotetti non praticabili;
 - e) I volumi tecnici.
- **Linea di Gronda.** La linea di gronda è la 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.** Il piano di campagna è il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevata prima di effettuare l'intervento edilizio urbanistico.
- **Linea di Terra.** La linea di terra è data dalla quota media del marciapiede o, in sua assenza, del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
- **Sedime.** Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
- **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.
- **Piano fuori terra.** Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- **Piano seminterrato.** Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
- **Piano interrato.** Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- **Sottotetto.** Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
Il sottotetto è abitabile quando l'altezza di colmo netta risulti non inferiore a ml 2,70 per le nuove costruzioni e l'altezza perimetrale risulti non inferiore a ml 1,40 all'intradosso.
Affinché i sottotetti esistenti siano abitabili l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20 e l'altezza perimetrale minima non può essere inferiore a metri 1,40 all'intradosso.
- **Soppalco.** Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio delimitato da pareti quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani. La superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare 1/3 della Superficie Lorda di



Pavimento (SLP) o di Superficie Accessoria (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.

- **Numero dei piani.** Numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della Superficie Lorda (SL).
- **Volume tecnico.** I volumi tecnici sono i 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. Devono pertanto qualificarsi 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 urbanistica, ovvero in adiacenza a questa, o nell'area di pertinenza del fabbricato, quali che siano le loro dimensioni, purché non completamente interrati.

Pertanto vanno considerati come dei volumi tecnici quei volumi destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati al suo interno, mentre non sono tali, 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 e per l'identificazione della nozione di "volume tecnico" assumono valore tre ordini di parametri:

- a) Il primo, positivo, di tipo funzionale, relativo al rapporto di strumentalità necessaria del manufatto con l'utilizzo della costruzione alla quale si connette;
- b) Il secondo ed il terzo, negativi, ricollegati da un lato all'impossibilità di soluzioni progettuali diverse (nel senso che tali costruzioni non devono potere essere ubicate all'interno della parte abitativa) e dall'altro lato ad un rapporto di necessaria proporzionalità tra tali volumi e le esigenze effettivamente presenti.



Ne deriva che la nozione in esame può essere applicata solo alle opere edilizie completamente prive di una propria autonomia funzionale, anche potenziale; ed è invece esclusa rispetto a locali, in specie laddove di ingombro rilevante, oggettivamente incidenti in modo significativo sui luoghi esterni.

- **Pertinenza.** Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
 - **Alloggio.** L'alloggio è l'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 disimpegni, 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.
3. La distanza è definita come lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.) in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. In particolare il PUC definisce:

- **DC – Distanza dai confini (ml).** È la distanza minima, 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.

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.

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.

Nel caso di preesistenze a confine, o a distanza inferiore a quella ordinariamente prevista, troveranno applicazione gli artt. 873 e seguenti del Codice Civile.

È 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.

- **DF – Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (ml).** È la distanza valutata per ogni singolo piano tra pareti finestrate di edifici antistanti.

Si definisce parete ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura. La continuità delle pareti non viene interrotta da eventuali rientranze o sporgenze dalla sagoma del fabbricato dovute a terrazze, logge, balconi, ecc. Non viene parimenti interrotta da discomplanarità di entità inferiore ai 50 cm.

Si definisce parete finestrata la parete dotata di vedute ai sensi del Codice Civile. Due pareti si definiscono antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete incontrano la parete opposta. La distanza tra pareti finestrate e pareti antistanti è la minima perpendicolare condotta da una o dall'altra parete. Due pareti si definiscono non antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete non incontrano la parete opposta.



La distanza si applica (ortogonalmente) tra tratti di pareti antistanti, per i tratti di pareti che non sono antistanti, la distanza non si applica. Quando su un tratto di parete è presente una finestra, l'intero tratto di parete si ritiene finestrato.

La distanza si applica anche quando solo uno dei tratti di pareti antistanti è finestrato. La distanza si applica anche quando tra gli edifici sia interposta una strada aperta al pubblico transito, nel caso di nuova costruzione o ampliamento (per il solo ampliamento), fatti salvi i particolari casi di allineamenti esistenti ed esigenze formali compositive riguardanti il tessuto urbano. Le distanze dovranno misurarsi dagli sporti più avanzati di ciascun edificio, nel caso in cui questi superino ml 1,50. Gli sporti aventi funzione meramente decorativa e ornamentale sono esclusi dal calcolo della distanza.

La distanza si applica anche tra distinti edifici insistenti nello stesso lotto di pertinenza.

- **DS – Distanza dalle strade** (ml). È la distanza minima dal ciglio stradale della proiezione verticale del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc.) non superiori a ml 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura.

Le misure si esercitano in tutte le direzioni rispetto ad ogni punto delle fronti del fabbricato.

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 nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti in lotti posti in corrispondenza di intersezioni stradali a raso, oltre alle fasce di rispetto, debbono rispettare un arretramento all'incrocio corrispondente al triangolo costruito con due lati paralleli alle fasce di rispetto stradale, aventi dimensioni pari al doppio della fascia di rispetto della strada su cui si affacciano, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

Per le costruzioni esistenti non conformi, in caso di sopraelevazione per non più di un piano, si applica una deroga alla norma indicata al comma precedente, che consente il mantenimento della distanza dalla strada edificando la sopraelevazione sul filo dell'edificio esistente, fatta salva la normativa antisismica, fatto salvo eventuali assensi, pareri e/o nulla osta, comunque denominati, di tutela giuridica presenti.

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:

- A. ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7;
- B. ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
- C. ml 10,000 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.

4. La disciplina delle distanze, fatte salve comunque le disposizioni del Codice Civile, non si applica:
 - a) Ai terrazzi, balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti e simili sporgenti dalla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 1,50 m;
 - b) Ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature, e simili);
 - c) Alle strutture aperte di arredo (chioschi, gazebo, pensiline, pompeiane, pergolati, cabine telefoniche, opere artistiche, e simili);



- d) Ai manufatti completamente interrati, comunque non sporgenti oltre 70 cm dal PR misurati all'intradosso del solaio di copertura, i quali possono quindi essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza e /o a confine;
- e) Alle pensiline e ai box prefabbricati di utilità pubblica al servizio di strutture di arredo stradale;
- f) Alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee, ed elementi similari;
- g) Alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un ispessimento delle murature;
- h) Agli ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di 3 m prevista dal Codice Civile);
- i) Agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (box antincendio, gruppo di spinta, motocondensanti, ed elementi similari);
- j) Alle scale di sicurezza esterne, aperte, quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti;
- k) Ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
- l) Per le zone non residenziali, agli impianti tecnologici quali silos, depuratori e simili che necessitino di installazione separate dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamento a normative speciali, ed elementi similari.

ART.13. 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 ed agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono definiti 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.14. 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. La destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.
3. 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.
4. I raggruppamenti di destinazione d'uso sono specificati nella seguente tabella:



DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	
DR1	Residenza
DR2	Residenza collettiva non turistica (es. collegi)
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	
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.
DT3	Complessi turistico – ricettivi all'aria aperta (es. campeggi e villaggi turistici) come definiti dalla L.R. 13/1993
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	
DC1	<u>Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita fino a mq 150)</u>
DC2	<u>Medie strutture di vendita (con superficie di vendita compresa tra mq 151 e mq 2.500)</u>
DC3	<u>Grandi strutture di vendita (con superficie di vendita maggiore di mq 2.501)</u>
DC4	Pubblici esercizi
DC5	Studi professionali e piccoli uffici in genere
DC6	Attività finanziarie ed assicurative
DC7	<u>Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, agli automezzi.</u> <u>In essa sono comprese:</u> <u>DC7.a – Servizi alla persona nei settori delle confezioni, della salute, dell'igiene e dell'estetica</u> <u>DC7.b – Servizi per la casa e l'ufficio nei settori della pulizia, editoria, fotografia e arredo</u> <u>DC7.c – Noleggio di beni di uso personale e domestico, di automezzi, di attrezzature per l'ufficio</u> <u>DC7.d – Riparazione e rinnovo di beni personali, per la casa e per l'ufficio</u> <u>DC7.e – Vendita carburanti e di prodotti per autoveicoli, lavaggio autoveicoli, ordinaria e minuta manutenzione dei veicoli a motore, attività commerciale ed esercizi pubblici a servizio dell'utente automobilista</u>
DC8	Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano
DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)	
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
DP4	Servizi per la logistica integrata destinata alla movimentazione, l'immagazzinamento, il deposito, la conservazione e distribuzione di prodotti finiti
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	
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 agriturismo 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
SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO (SP)	
SP1	<u>Servizi pubblici. In essa sono comprese:</u> SP1.a – Servizi della Pubblica Amministrazione SP1.b – Organizzazioni associative SP1.c – Servizi di Protezione Civile
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

5. Si definisce cambio di destinazione d'uso il passaggio tra i diversi raggruppamenti di cui al precedente comma 3.

ART.15. 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 dell'unità immobiliare nel limite massimo del 20% della superficie residenziale esistente. L'ampliamento dovrà essere organicamente inserito 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.16. 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 classificati come ristrutturazione edilizia e sono pertanto 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.
3. Gli interventi di cui al comma 1 sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, di cui all'art.41 sexies della L. 1150/1942, salvo che il Consiglio Comunale con apposita deliberazione abbia individuato ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici. Gli spazi per parcheggi pertinenziale dovrà essere ubicato nel territorio comunale ed in prossimità dell'unità principale, cioè, ad una distanza tale da consentire l'instaurarsi di un rapporto di servizio fra il parcheggio ed il bene principale.

ART.17. 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.18. ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. L'abbattimento delle barriere architettoniche è regolato dalla vigente normativa in materia, ed è obbligatorio per quegli edifici destinati ad attività (anche private) aperte al pubblico, ai parcheggi ed ai percorsi pedonali, alle pendenze longitudinali/trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione. Inoltre sui percorsi pedonali/marciapiedi non bisogna realizzare o impiantare manufatti (pali luce, segnali stradali, colonnine per servizi vari, idranti, pali per cartellonistica pubblicitaria) che di fatto riducono la larghezza del percorso ed impediscono la fruibilità degli stessi da parte dei diversamente abili.
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 l'Amministrazione Comunale.
3. L'Amministrazione Comunale si farà promotrice 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.19. 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.20. 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 idoneo titolo abilitativo.
3. Il rilascio del titolo abilitativo è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio ovvero all'impegno degli interessati a procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione degli interventi oggetto del permesso.

ART.21. 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.
9. Per interventi subordinati dal P.U.C. all'approvazione di PUA, di iniziativa pubblica o privata, questo dovrà essere redatto nel rispetto delle seguenti regole:
 - a) L'impiego di reti fognarie separate, predisponendo comunque un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia della piattaforma stradale e delle aree pavimentate destinate al transito e/o alla sosta di automezzi, nel rispetto dei parametri imposti dal D.Lgs. 152/2006;
 - b) Il rispetto del risparmio idrico, applicando un uso razionale nei nuovi insediamenti mediante dispositivi capaci di ridurre il consumo di acqua potabile, il recupero delle acque piovane per irrigazione antincendio e pulizia;
 - c) L'impiego per le aree destinate ad insediamenti produttivi di reti duali per l'approvvigionamento idrico potabile e di processo;
 - d) Per la prevenzione idrogeologica in generale, ed in particolare per la protezione dei suoli e delle acque dovranno essere previste azioni specifiche in merito a:
 - La salvaguardia dei valori naturalistici ed ambientali del territorio e dei suoli di elevata capacità d'uso agro-silvo-pastorale;
 - La gestione forestale sostenibile, privilegiando le attività connesse alla difesa del suolo e assicurando la multifunzionalità dei boschi e la loro conservazione e manutenzione;
 - Rimboschimenti con vegetazione autoctona per aiutare i processi di rinaturalizzazione;
 - Rafforzamento delle funzioni di equilibrio di processi idrogeologici e di difesa del suolo, con interventi volti ad evitare il denudamento dei suoli e a garantire di contro, attraverso la copertura vegetale, la massima funzionalità del bosco;
 - e) Ai fini della invarianza idraulica e del drenaggio urbano dovranno essere previste azioni specifiche in merito a:
 - Rispetto dell'indice di permeabilità del 50% della superficie totale, nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo;
 - Ripristino e/o realizzazione di interventi per l'aumento della permeabilità dei suoli e della capacità di drenaggio artificiale e/o di sistemi di drenaggio sostenibile e dell'infiltrazione, in particolare il mantenimento, nei parcheggi esterni e nelle zone di pertinenza dei manufatti edilizi, ove possibile, di una buona permeabilità del terreno, attraverso l'impiego di pavimentazioni drenanti, avendo comunque cura di adottare soluzioni idonee ad impedire la contaminazione della falda, e predisponendo un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia, nel rispetto dei parametri imposti dal D.Lgs. 152/06;



- Utilizzo, per le aree interessate dal transito veicolare non sede stradale, di pavimentazioni permeabili con relativo drenaggio delle acque di pertinenza e convogliamento ad idoneo sistema di trattamento delle acque di pioggia, mediante l'impiego anche, se necessario, di sistemi di separazione di olii e idrocarburi. L'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura degli emissari di tali sistemi dovrà essere a carico del gestore del S.I.I.;
- Ripristino, ove possibile, anche attraverso interventi di rigenerazione ambientale ed urbana in zone fluviali, lacustri, rurali, degradate e vulnerabili, urbane, produttive, periurbane, attrezzate, sistemate a verde, attraverso l'incremento della copertura degli alberi e arbusti al fine di tutelare il livello di qualità dei corpi idrici, di salvaguardare la risorsa suolo, di contribuire alla gestione del rischio da alluvioni ed all'adattamento del cambiamento climatico.

ART.22. 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:
 - a) Qualora le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
 - b) 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;
 - c) In relazione ad interventi edilizi o Piani Attuativi ove non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree;
 - d) 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;
 - e) Qualora la cessione di tali aree non risulti possibile per particolari motivi amministrativi (mancanza di titoli trascritti, vincoli e/o gravami, ecc.);
 - f) 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;



- g) Qualora lo standard da realizzare o da cedere abbia una consistenza residuale inferiore a mq 100 e/o non sia possibile localizzarlo in stretta corrispondenza con la viabilità pubblica, non risulti direttamente accessibile e fruibile e non risulti particolarmente utile per assenza nelle immediate vicinanze di strutture di interesse pubblico.

La presente casistica (riportata a titolo esemplificativo e non esaustivo) è applicabile ai casi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, oltre che alle nuove costruzioni.

3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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. 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. Nel rispetto delle finalità di cui al comma 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.

ART.23. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E COMPOSIZIONE DEL LOTTO

1. L'intera utilizzazione degli indici di edificabilità 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.24. VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI

1. Nell'elaborato "Tav. A.6 Carta delle risorse", sono individuati i beni di interesse paesaggistico di cui agli artt. 140 e 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e precisamente:
 - a) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
 - b) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;
 - c) Le zone gravate da usi civici;
 - d) Le zone di interesse archeologico.
2. Nella Tav. A.6 sono altresì individuati ulteriori elementi oggetto di tutela da parte del PUC quali:
 - a) Zone a Protezione Speciale ZPS IT8040022 "Boschi e Sorgenti della Baronia": 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 sulla ZPS. Lo studio di incidenza dovrà rispondere nei contenuti alle disposizioni dell'Allegato G del DPR 357/1997 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.
Tutti gli interventi che possono avere incidenze significative sulla ZPS dovranno prevedere le seguenti indicazioni/mitigazioni fornite nella Valutazione di Incidenza del PUC e e di seguito riportate:
 - realizzare, unitamente alle opere di recupero della rete sentieristica, passaggi per la fauna terrestre. Tali cunicoli dovranno essere realizzati seguendo le direttive riguardanti le misure minime in relazione alle specie di taglia maggiore presenti nella ZPS. Le operazioni di sistemazione dei percorsi, inoltre, dovranno essere accompagnate, ove possibile, dalla realizzazione di filari alberati che seguano il tragitto;
 - nella ZPS saranno utilizzate per le eventuali delimitazioni delle proprietà esclusivamente siepi vive e/o muretti a secco o in legno locale secondo tipologie tradizionali. In nessun caso sarà impedito il libero fluire delle acque e gli spostamenti della fauna;
 - le sistemazioni a verde nella ZPS saranno realizzate con piante autoctone provenienti da semi locali;
 - l'uso di calcestruzzo e di bitume sarà evitato nelle sistemazioni esterne delle aree agricole e forestali della ZPS;
 - in caso di ristrutturazione saranno conservati gli anfratti ed i fori presenti nei fabbricati di tutto il comune, al fine di favorire la presenza di chiroterteri e piccoli uccelli legati ai luoghi antropici.
 - b) Geositi: in quanto testimonianza della storia dell'evoluzione geologica del territorio ed elemento di valenza paesaggistica, scientifica e culturale, i geositi costituiscono una significativa componente strutturale del territorio. Nelle more di una specifica perimetrazione areale, ai fini della loro conservazione sono vietate tutte le attività, le azioni e gli interventi che possono determinare degradazione, alterazione o occultazione dei caratteri propri del bene, ed in particolare gli sbancamenti o movimenti



di terra, il prelievo di elementi lapidei anche non contenenti evidenze di fossili, nonché l'introduzione di qualsiasi elemento o modificazione che possa interferire con i caratteri dei geositi. In tali ambiti di particolarità geomorfologica, è consentita altresì, la valorizzazione scientifica, nonché la divulgazione e la fruizione pubblica per fini didattici o di studio. Tramite specifica convenzione potrà essere ammessa la realizzazione di sistemazioni esterne e/o piccole strutture, al fine di conseguire le finalità sopra descritte.

3. Per le zone di interesse archeologico si rimanda all'ART.25.
4. Ogni intervento nelle zone individuate ai commi precedenti è sottoposto a preventiva approvazione dei competenti organi di tutela, e alla specifica normativa vigente a cui si rimanda.
5. Le eventuali tutele non indicate nella Tav. A.6, sono comunque vigenti e prescrittive nei modi e nelle forme previsti dalla legislazione vigente.

ART.25. TUTELA DELLE AREE ARCHEOLOGICHE

1. Nell'elaborato "Tav. A.7 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 segnalazione di rinvenimenti;
 - c) Via Herculea – Ipotesi di percorso;
 - d) Regio tratturo Pescasseroli – Candela;
 - e) Rete stradale storica.
2. Nelle aree sottoposte a vincolo archeologico e nelle aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti, 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.
3. Qualunque rinvenimento di natura archeologica avvenga nel territorio comunale, è soggetto al dispositivo di tutela di cui all'art. 90 del D.Lgs. 42/2004.
4. Il P.U.C. riporta nell'elaborato "Tav. A.7 - Carta del Potenziale Archeologico" la viabilità d'interesse storico, rilevata nelle linee essenziali dalla cartografia storica dell'I.G.M., in quanto elemento che ha strutturato il territorio ed ha contribuito a determinare la formazione e lo sviluppo del sistema insediativo. Gli interventi sui tracciati individuati devono favorire (e in ogni caso non diminuire) la conservazione dell'immagine morfo-tipologica dell'impianto storico, recuperando i sedimenti esistenti e conservando gli elementi tradizionali (quali ad esempio selciati, alberature, siepi ecc.)."

ART.26. SALVAGUARDIA DI IMMOBILI CON ELEVATO VALORE STORICO ED ESTETICO/ARCHITETTONICO

1. Il PUC riporta nell'elaborato "Tav. A.6 Carta delle risorse" e "Tav. A.8 Analisi del centro storico" gli edifici di interesse storico-architettonico vincolati, nonché gli immobili che conservano caratteri e valenze storico/architettonici di elevato valore.
2. Gli interventi edilizi su detti immobili dovranno avere le seguenti finalità:
 - a) Valorizzazione degli aspetti architettonici originali, mediante:
 - Il restauro dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi morfologici o di particolare valore stilistico;



- Il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
 - b) Il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scala principale originaria; tetto con ripristino del manto di copertura originale;
 - c) L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti;
 - e) La conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).
3. I tipi di interventi edilizi effettuabili sono:
- a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b) Restauro e risanamento conservativo;
 - c) Demolizione delle superfetazioni e delle costruzioni accessorie incongrue.
- Per gli interventi edilizi consistenti nel Restauro e Risanamento conservativo il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia.
4. È prescritta la conservazione dei complessi civili e religiosi (palazzi, conventi, cappelle, etc.) ubicati in prossimità del centro o nel territorio rurale aperto, promuovendone l'utilizzazione a fini sociali e culturali.
5. Il PUC tutela le sistemazioni idrauliche storiche prescrivendo per esse:
- la conservazione del ruolo idraulico attivo con recupero della qualità delle acque;
 - la conservazione del tracciato dei canali evitando il loro interrimento ovvero la trasformazione e cementificazione completa degli alvei;
 - la conservazione e integrazione delle alberature presenti sulle sponde;
 - la conservazione dei tracciati viari storici di tipo poderale o interpoderale affiancati ai canali;
 - la conservazione dei manufatti idraulici di interesse storico (opere di presa, elementi di sbarramento, vasche ecc.);
 - la conservazione di opere d'arte di particolare pregio presenti lungo le canalizzazioni;
 - la riqualificazione dell'organizzazione territoriale in cui ricadono i canali evitando di disperderne la riconoscibilità;
 - il ripristino, attraverso studi ed opere di recupero, dei principali elementi tradizionali andati perduti.

**ART.27. EDILIZIA RURALE DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE**

1. Sugli edifici rurali, fontanili, abbeveratoi, edicole o altri manufatti antichi, ancorché parzialmente alterati o non integri, eventualmente indicati nell'elaborato "Tav. A.6 Carta delle risorse" sono ammissibili solo interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, o di restauro e risanamento conservativo.
2. Sugli spazi scoperti di immediata pertinenza sono prescritti interventi di sistemazione con tecniche di ingegneria naturalistica.
3. L'Amministrazione Comunale comunque promuove per l'edilizia rurale di interesse testimoniale azioni legate a un uso consapevole (escursionistico, didattico, ecc.) allo scopo di generare benefici sociali, culturali e ambientali per la comunità ospitante.

ART.28. VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

1. L'elaborato "Tav. A.11 – Carta dei vincoli" riporta i vincoli e le fasce di rispetto gravanti sul territorio comunale in virtù di legislazione nazionale, regionale e della pianificazione di settore vigenti. Ogni intervento in esse è sottoposto a preventiva approvazione dei competenti organi di tutela. Gli eventuali vincoli non indicati nell'elaborato, sono comunque vigenti e prescrittivi nei modi e nelle forme previsti dalla legislazione vigente.
2. Fasce di rispetto 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, acquisito il preventivo assenso della competente azienda sanitaria locale, per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre agli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e Restauro e Risanamento Conservativo.

3. Fasce di rispetto delle infrastrutture per la mobilità:

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; interventi di sistemazione a verde 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 edilizia 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 previo Nulla Osta dell'ente/privato proprietario della strada;
- 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.

Le distanze minime previste dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione in ogni caso prevalgono rispetto agli allineamenti stradali preesistente.

4. Fasce di rispetto degli impianti tecnologici e delle infrastrutture energetiche:
 - A. Distanze da elettrodotti: 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”. All’interno della “Distanza di Prima Approssimazione” sono:

- a) Vietate le destinazioni di edifici ad uso residenziale, scolastico o sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore;
- b) Ammessi per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione senza formazione di nuove unità abitative.

Fino alla individuazione dell’estensione della fascia di rispetto da parte dall’ente gestore, si tiene conto della “Distanza di prima approssimazione” per le linee elettriche a tensione non inferiore a 150 kV, stimata secondo i criteri di cui al punto 5.1.3 dell’allegato al Decreto del 29 maggio 2008 del Ministero dell’ambiente e della tutela del territorio e del mare.

- B. Metanodotto: Nell’ambito delle fasce di rispetto dei metanodotti si applicano le disposizioni di cui al D.M. 24/11/1984 e s.m.i. “Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l’accumulo e l’utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8” e al D.M. del 17/04/2008 “Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8”.
- C. Impianti fissi delle Telecomunicazioni e Radiotelevisivi: Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell’ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate in un raggio di 25 ml dall’individuazione puntuale degli impianti di cui alla presenta lettera.
- D. Depuratore: Riferimento normativo per l’impianto di depurazione è la Deliberazione 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la Tutela delle acque dall’inquinamento, Allegato 4, “Norme tecniche generali per la regolamentazione dell’installazione e dell’esercizio degli impianti di fognatura e depurazione”. L’ambito di rispetto del depuratore comprende una fascia di 100 ml. Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suddetta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi. Entro la fascia di rispetto sono ammesse esclusivamente nuove costruzioni funzionali all’impianto di depurazione.
- E. Impianti Eolici: Riferimento Normativo per gli impianti eolici è il D.M. 10/09/2010 “Linee guida per l’autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili”. La minima distanza di ciascun aerogeneratore deve essere pari a:
 - a) 200 m da unità abitative che siano munite di abitabilità, regolarmente censite e stabilmente abitate;
 - b) 6 volte l’altezza massima dell’aerogeneratore dal centro abitato.
 Inoltre per gli impianti superiori a 1 MW valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) Nelle zone “A” del sistema parchi e riserve regionali non potranno essere installati aerogeneratori; nelle restanti aree Parco la realizzazione degli impianti, è consentita previo nulla osta dell’Ente Parco, nonché parere positivo delle competenti strutture regionali;



- b) Nelle zone 1 di rilevante interesse dei parchi nazionali istituiti sul territorio della Regione non potranno essere installati aerogeneratori; nelle zone 2 la realizzazione degli impianti è consentita previo nulla osta dell'Ente Parco, nonché parere positivo delle competenti strutture regionali;
- c) Nelle zone di "protezione o conservazione integrale" dei Piani Territoriali Paesistici non potranno essere installati aerogeneratori;
- d) Per i parchi archeologici, le aree archeologiche ed i complessi monumentali, così come definiti al comma 2 dell'articolo 101 del D.Lgs. 42/2004, deve essere rispettata una fascia di rispetto di dieci volte l'altezza complessiva dell'aerogeneratore;
- e) Dalle strade a scorrimento veloce e dalle autostrade deve essere rispettata una fascia di rispetto non inferiore all'altezza complessiva dell'aerogeneratore; Per le strade comunali la fascia di rispetto è pari a 0,8 volte l'altezza complessiva dell'aerogeneratore.
5. Sorgenti ad uso idropotabili: per tali tipi di sorgenti, disciplinate dal D.Lgs. 152/2006, valgono due ambiti di protezione:
- Il primo, classificato come zona di tutela assoluta, con profondità pari a 10 ml dal perimetro degli impianti di captazione, nel quale è vietata qualsiasi modificazione dello stato dei luoghi;
 - Il secondo, classificato zona di rispetto, con profondità di 200 ml dagli impianti di captazione, nel quale è vietata ogni edificazione.
- Gli stessi ambiti di protezione valgono anche per le concessioni per lo sfruttamento delle acque minerali e termali.
6. 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 esistenti nella fascia di rispetto sono consentiti interventi per l'adeguamento igienico – sanitario, da realizzarsi sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare. Sul territorio comunale occorre rispettare i limiti edificatori dai corsi d'acqua demaniali, ai sensi del R.D. 523/1904.
7. Vincolo idrogeologico: le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 1126/1926 e della legislazione regionale in materia.
8. Vincolo Forze Armate: nelle zone sottoposte a vincolo Forze Armate valgono le disposizioni riportate nelle leggi Nazionali in materia di Edilizia militare.
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 di urbanizzazione, nonché sistemazioni temporanee in caso di calamità naturali.
11. La destinazione di zona e l'applicabilità degli indici urbanistici che regolamentano la zona stessa, opera esclusivamente per le fasce di rispetto stradale e non già per le altre tipologie di fasce con vincolo di inedificabilità previste per legge



12. Le aree percorse dal fuoco rappresentano le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli, all'atto di redazione del P.U.C. siano stati percorsi dal fuoco; tali aree sono costantemente integrate dall'aggiornamento annuale del catasto delle aree percorse dal fuoco, redatto dall'Amministrazione Comunale.

Tali aree, secondo quanto disposto dalla L. n. 353/2000 non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. È inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, la relativa autorizzazione o concessione. Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.

ART.29. 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 vigente Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino (PSAI) dei fiumi Liri-Garigliano-Volturno, i cui contenuti prescrittivi e cartografici si intendono integralmente richiamati nella presente normativa.
2. Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del presente Piano e gli elaborati del PSAI, 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. Tutti i progetti relativi agli interventi consentiti nelle aree a rischio idrogeologico devono essere corredati da uno Studio di Compatibilità Idrogeologica commisurato alla importanza e dimensione degli stessi interventi ed alla tipologia di rischio e di fenomeno, redatto secondo quanto stabilito dalle NTA del PSAI.
5. 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 dalle NTA del PSAI.
6. In modo particolare, ma non esaustivo, deve essere prestata attenzione nell'attuazione del PUC alle seguenti aree interessate da Rischio da Frana:
 - a) Aree a rischio molto elevato (di cui all'art. 3 delle NTA del PSAI). Nelle aree a rischio da frana molto elevato è vietata qualunque trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, infrastrutturale ed edilizio tranne che non si tratti di:
 - interventi di demolizione senza ricostruzione;
 - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e s.m.i., sugli edifici, sulle opere pubbliche o di interesse pubblico, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti, purché detti interventi non comportino aumento del carico urbanistico o incremento dell'attuale livello di rischio e la necessità di intervenire non sia connessa con la problematica idrogeologica individuata e perimetrata dal Piano nell'area;



- interventi strettamente necessari a migliorare la tutela della pubblica incolumità e a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti, che non siano lesivi delle strutture ed infrastrutture adiacenti, senza aumenti di superficie e volume utili, senza aumento del carico urbanistico o incremento di unità immobiliari e senza cambiamenti di destinazione d'uso che non siano riconducibili ad un adeguamento degli standard per la stessa unità abitativa;
 - interventi di riparazione, di adeguamento antisismico e ricostruzione in sito di edifici danneggiati da eventi sismici, qualora gli eventi stessi non abbiano innescato asseverate riattivazioni del fenomeno di dissesto idrogeologico;
 - realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali non delocalizzabili, purché l'opera sia progettata ed eseguita in misura adeguata al rischio dell'area e la sua realizzazione non concorra ad incrementare il carico insediativo e non precluda la possibilità di attenuare e/o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio;
 - interventi atti all'allontanamento delle acque di ruscellamento superficiale e che incrementano le condizioni di stabilità dell'area in frana;
 - opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi;
 - taglio e/o eliminazione delle essenze arboree ed arbustive qualora specifici studi, asseverati da tecnici abilitati, dimostrino che esse concorrano a determinare stato di pericolo per la pubblica incolumità, aggravino le condizioni di stabilità del versante o siano di intralcio all'esecuzione di opere strutturali finalizzate alla messa in sicurezza dell'area.
- b) Aree di alta attenzione (di cui all'art. 4 delle NTA del PSAI). Nelle presenti aree, non urbanizzate, si applicano i divieti e le prescrizioni di cui all'art. 3 delle NTA del PSAI e con le medesime eccezioni, qualora, in sede di approfondimento, risultasse la presenza di strutture, infrastrutture o beni ambientali e culturali.
- c) Aree a rischio potenzialmente alto ed Aree di attenzione potenzialmente alta (di cui all'art. 5 delle NTA del PSAI). Nelle presenti aree, urbanizzate e non, si applicano i divieti e le prescrizioni di cui all'art. 3 delle NTA del PSAI e con le medesime eccezioni. Resta ferma la possibilità di annullare e/o modificare, in qualsiasi momento, la perimetrazione e le misure di salvaguardia relative all'assetto idrogeologico di tali aree a seguito di studi ed indagini a scala di maggior dettaglio che consentano una definizione, a scala adeguata, delle condizioni di stabilità del territorio.
- d) Aree a rischio elevato (di cui all'art. 6 delle NTA del PSAI). Nelle presenti aree è vietata qualunque trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, infrastrutturale ed edilizio ad eccezione di:
- interventi consentiti nelle Aree a rischio molto elevato, di cui all'art. 3 delle NTA del PSAI;
 - interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche, al rispetto delle norme in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, nonché al miglioramento delle condizioni igienico sanitarie, funzionali, abitative e produttive, comportanti anche modesti aumenti di superficie e di volume e cambiamenti di destinazione d'uso, purché funzionalmente connessi a tali interventi.
 - installazione di manufatti leggeri, prefabbricati, di modeste dimensioni al servizio di edifici, infrastrutture, attrezzature ed attività esistenti.
- e) Aree di medio-alta attenzione (di cui all'art. 7 delle NTA del PSAI). Nelle presenti aree, non urbanizzate, si applicano i divieti e le prescrizioni di cui all'art. 6 delle NTA del PSAI e con le medesime eccezioni qualora, in sede di approfondimento, risultasse la presenza di strutture, infrastrutture o beni ambientali e culturali.



7. Per la salvaguardia delle fasce fluviali dei corsi d'acqua presenti, per il buon livello di qualità del corpo idrico e per la gestione e la prevenzione del rischio, dovranno essere previste azioni specifiche in merito alla conservazione della naturalità dei beni ambientali e paesistici nonché il mantenimento e/o miglioramento delle condizioni morfologiche degli habitat fluviali. Le azioni attivabili a tal fine saranno promosse attraverso specifico "Contratto di Fiume" ai sensi della L.R. 5/2019, quale Accordo di programmazione strategica, integrata e negoziata e volontario, finalizzato alla tutela e alla corretta gestione delle risorse idriche, alla valorizzazione dei territori del bacino idrografico o sottobacino di riferimento mediante la riqualificazione ambientale e la rigenerazione socioeconomica, unitamente alla salvaguardia dal rischio idraulico e contribuendo allo sviluppo locale di tali aree.
8. In caso di variante al P.U.C., limitatamente al territorio di interesse, deve essere elaborato lo studio geologico-tecnico ai sensi dell'art. 11 della L.R. 9/83.
9. Al fine di assicurare la difesa del suolo ed in particolare di garantire l'incolumità della popolazione, la sicurezza delle strutture, delle infrastrutture e del patrimonio ambientale e culturale l'Amministrazione Comunale in fase di attuazione del Piano individuerà le necessarie azioni di presidio territoriale, indagine, monitoraggio strumentale, manutenzione, consolidamento secondo quanto riportato nell'appendice A delle NTA del PSAI "Linee guida per l'attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico"



TITOLO III – DISPOSIZIONI STRUTTURALI

**CAPO I – USI DEL TERRITORIO E MODALITÀ DI INTERVENTO****ART.30. 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 della Mobilità e delle Infrastrutture;
 - Il Sistema degli 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.31. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

1. Le componenti strutturanti il territorio comunale sono suddivise in Zone Territoriali Omogenee ed in sottozone, come risulta dalle tavole grafiche del Quadro Progettuale del PUC, secondo la seguente classificazione:

SISTEMA	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	SOTTOZONA	
INSEDIATIVO E RELAZIONALE	Centro storico		
	Insedimenti urbani prevalentemente consolidati		
	Insedimenti urbani da completare		
	Aree per attrezzature e servizi di livello locale	Aree per attrezzature di interesse comune	
		Aree per l'istruzione	
		Aree per spazi pubblici attrezzati	
		Aree per parcheggi	
Impianto cimiteriale			
NATURALE	Parco Urbano "Boschi, Sorgenti e Geositi della Baronìa"		
	Parco del Regio Tratturo		
	Parco fluviale del Vallone Ischio		
	Aree agricole di preminente valore paesaggistico		
	Aree agricole di valore strategico		
	Aree agricole periurbane		
	Aree agricole ordinarie		
MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE	Impianti tecnologici		
	Impianti di distribuzione carburanti		
	Viabilità esistente		
	Viabilità da potenziare		
	Sentieri da valorizzare		
	Rete fognaria di progetto		
	Interventi sul sistema idrico		
	Serbatoio di progetto		



AMBITI DI TRASFORMAZIONE	Ambiti di Trasformazione Residenziale	
	Ambiti di Trasformazione per Servizi	
	Ambiti di Trasformazione Produttiva	
	Ambiti di Trasformazione Turistica	



CAPO II – IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE

ART.32. CENTRO STORICO

1. La zona omogenea “Centro Storico”, conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone A, comprende le parti del territorio interessate dagli agglomerati urbani presenti al 1956, che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e dei processi di formazione e rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, gli spazi inedificati e la rete viaria interna ai tessuti e può includere anche edifici di recente costruzione realizzati all’interno o ai margini dell’insediamento storico.
2. Il PUC in tale ZTO persegue gli obiettivi di mantenere quanto più possibile l’immagine morfo-tipologica dell’impianto storico, assicurando al contempo:
 - La valorizzazione e il recupero dei caratteri tipo-morfologici e la tutela della loro specifica identità storico-culturale;
 - La residenzialità come destinazione prevalente, accompagnata da quella commerciale e artigianale tradizionale e compatibile con le tipologie edilizie storiche;
 - Lo sviluppo dei centri commerciali naturali, costituiti da una molteplicità di esercizi commerciali al dettaglio e turistici, come fattore di frequentazione e vivibilità dei tessuti storici, favorendo la pedonalizzazione, l’accessibilità, la cura degli spazi pubblici e dei servizi ai clienti e gestori;
 - Il sostegno e la promozione di attività culturali, creando le condizioni per attrarre le medesime attività senza tuttavia snaturare i caratteri identitari del contesto storico;
 - La riqualificazione degli spazi pubblici percorribili con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili.
3. Il PUC si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica (avente valore di Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all’art. 28 della L. 457/1978 e s.m.i.) volto a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti; in alternativa i privati proprietari, anche riuniti in consorzio, possono proporre la definizione per l’intero ambito di proprietà di un Piano Attuativo ai sensi della normativa vigente. L’ambito di proprietà sarà definito da un aggregato edilizio e fondiario composto da una o più unità immobiliari, eventualmente anche non contigue, iscritte all’interno di una maglia stradale.
In assenza del PUA, le trasformazioni fisiche ammissibili tramite intervento edilizio diretto, compatibilmente con la vincolistica vigente, 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.Con la redazione del Piano Attuativo potranno essere consentiti anche gli interventi di Ristrutturazione Edilizia ed Urbanistica.
4. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea sono subordinate ad un’accurata verifica delle strutture che ne acclari la situazione statica presente e definisca le condizioni (anche concernenti interventi su elementi esistenti) alle quali le predette trasformazioni sono effettuabili, non devono avere carattere invasivo o distruttivo della natura dei luoghi, ma sostanzialmente recuperare il fascino dei luoghi, ed ispirarsi ove possibile al principio della conservazione e/o del ripristino degli elementi architettonici tradizionali.
5. Le destinazioni d’uso ammesse, in riferimento all’ART.14 sono le seguenti:

<u>DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)</u>	<u>TUTTE</u>
<u>DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)</u>	<u>DT1, DT2</u>



<u>DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)</u>	<u>DC1, DC4, DC5, DC6, DC7.a, DC7.b, DC7.c, DC7.d, DC8</u>
<u>SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)</u>	<u>TUTTE</u>

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.

6. 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) ai piani terra sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale (DR).
7. Non sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere, le quali potranno essere utilizzate esclusivamente per migliorare la dotazione di servizi pubblici.
8. 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.
9. Il P.U.C. promuove per la ZTO "Centro Storico" la valorizzazione in termini di Centro Commerciale Naturale, inteso come aggregazione di esercizi di vicinato, di pubblici esercizi, da sviluppare in aree urbane che, mediante una propria autonoma struttura organizzativa, si pone quale soggetto di un'unica offerta integrata per favorire la crescita della domanda, per personalizzare e fidelizzare il servizio reso ai consumatori, nonché per realizzare una politica comune di sviluppo e di promozione del territorio interessato. Il Centro Commerciale Naturale deve essere promosso d'intesa con le categorie commerciali con l'obiettivo di arricchire l'offerta commerciale, in riferimento a quanto previsto dalla legislazione vigente e dovrà favorire la realizzazione di eventi tradizionali nell'ambito delle strade principali del Centro Storico.
10. Per tutte le opere di pubblica utilità e le opere realizzate da soggetti privati che prevedano scavi e movimenti di terra di qualsiasi tipo va data preventiva comunicazione alla Soprintendenza Archeologica competente per territorio.

ART.33. INSEDIAMENTI URBANI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI

1. La zona omogenea "Insediamenti Urbani prevalentemente consolidati" comprende le porzioni di territorio totalmente o parzialmente edificate generalmente con continuità e caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale con la presenza di servizi.
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.14 sono le seguenti:

<u>DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)</u>	<u>TUTTE</u>
<u>DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)</u>	<u>DT1, DT2</u>
<u>DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)</u>	<u>DC1, DC2, DC4, DC5, DC6, DC7.a, DC7.b, DC7.c, DC7.d, DC7.e (limitatamente all'edificio esistente), DC8</u>
<u>SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)</u>	<u>TUTTE</u>

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. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - Restauro e risanamento conservativo;
 - Ristrutturazione edilizia.

5. Nel caso di interventi di Ristrutturazione Edilizia con demolizione e ricostruzione dovrà essere garantito un indice di permeabilità pari al 30%. Nel caso in cui vi sia l'impossibilità di rispettare tale valore l'IPF potrà essere motivatamente ridotto, sulla base di una specifica analisi e di una corretta progettazione del suolo che tenga conto degli specifici aspetti geologici - idrogeologici e botanico - vegetazionali, nonché dell'utilizzo di soluzioni alternative riferite alle migliori tecnologie disponibili (quali ad es. la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari).

6. Sono ammessi inoltre 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:

<u>H (ML)</u>	<u>IC (%)</u>	<u>SP (%)</u>	<u>IPF (%)</u>
<u>H del contesto di riferimento</u>	<u>70</u>	<u>30</u>	<u>60</u>

L'ampliamento è consentito per i seguenti edifici:

- Edifici residenziali uni-bifamiliari;
- Edifici di volumetria non superiore a mc 1.5000;
- Edifici residenziali composti da non più di tre piani fuori terra, oltre all'eventuale piano sottotetto.

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

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.

Nel caso in cui vi sia l'impossibilità di rispettare il prescritto valore dell'IPF potrà essere motivatamente ridotto, sulla base di una specifica analisi e di una corretta progettazione del suolo che tenga conto degli specifici aspetti geologici - idrogeologici e botanico - vegetazionali, nonché dell'utilizzo di soluzioni alternative riferite alle migliori tecnologie disponibili (quali ad es. la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari).

7. Sono ammessi interventi di nuova costruzione mediante intervento diretto, nelle porzioni di territorio ancora libere presenti all'interno della zona omogenea; gli interventi di nuova costruzione dovranno rispettare i seguenti parametri:

<u>LM (mq)</u>	<u>H (ML)</u>	<u>IC (%)</u>	<u>IPF (%)</u>
<u>300</u>	<u>H del contesto di riferimento</u>	<u>70</u>	<u>60</u>

Alle previsioni di nuova costruzione si applica l'Indice di Edificabilità Virtuale (I_{EV}) come definito all'ART.67. Spetterà al monitoraggio ambientale, da effettuarsi secondo quanto definito nel Rapporto Ambientale, verificare che non venga superata la quantità massima di nuovo edificato in tale ZTO.



8. 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 ambito di proprietà (definito da un aggregato edilizio e fondiario composto da una o più unità immobiliari). Il PUA agirà nel rispetto dei seguenti parametri:

<u>H</u> <u>(ML)</u>	<u>IC</u> <u>(%)</u>	<u>SP</u> <u>(%)</u>	<u>IPF</u> <u>(%)</u>
<u>H del contesto di riferimento</u>	<u>70</u>	<u>30</u>	<u>60</u>

Nell'ambito del PUA si applica l'Indice di Edificabilità Virtuale (I_{EV}) come definito all'ART.67. Spetterà al monitoraggio ambientale, da effettuarsi secondo quanto definito nel Rapporto Ambientale, verificare che non venga superata la quantità massima di nuovo edificato in tale ZTO. Il PUA sarà assoggettato alla stipula di una convenzione che preveda la cessione al Comune, a titolo gratuito, di aree per la realizzazione di opere volte a risolvere criticità di pubblica utilità presenti sul territorio (parcheggi pubblici o verde attrezzato), da individuarsi in un unico lotto dell'area di intervento, nella misura minima di 18 mq/abitante per l'intero intervento. Nell'ambito del 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.

9. Per le strutture turistico-ricettive esistenti nella ZTO ed individuate nell'elaborato "Tav. A.9 – Articolazione funzionale del territorio" è imposto il vincolo di destinazione d'uso secondo quanto prescritto dalla L.R. 16/2000.
10. Nelle porzioni di territorio ancora libere presenti nella zona omogenea sono ammessi interventi privatistici tesi alla creazione di nuove "Aree per attrezzature e servizi di livello locale" di cui all'ART.35. I progetti degli interventi dovranno essere presentati sotto forma di progetto planivolumetrico, e dovranno definire chiaramente i servizi a rete, la pubblica illuminazione e la viabilità (da realizzare a cura e spese dei privati) che dovranno essere collegati funzionalmente a quelli comunali esistenti. Il progetto planivolumetrico dovrà essere approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.

ART.34. INSEDIAMENTI URBANI DA COMPLETARE

1. La zona omogenea "Insediamento urbani da completare" individua le porzioni di territorio interessate da una trasformazione effettuata sulla base di un Piano Attuativo, individuato nell'elaborato "Tav. A.4 – Carta della pianificazione comunale vigente"
2. Tali zone omogenee, conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968 sono le parti del territorio destinate prevalentemente a nuovi complessi insediativi ed esse risultano per lo più inedificate o in esse l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità della zona B
3. Il PUC si pone come obiettivi da perseguire, anche attraverso incentivi e forme di premialità da introdursi con atto dell'organo collegiale comunale competente:
 - Il completamento dell'edificazione della zona omogenea;
 - Il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
 - L'adeguamento e lo sviluppo delle opere di urbanizzazione, delle dotazioni di servizi pubblici e privati e del verde pubblico;
 - La tutela degli spazi inedificati e la permeabilità dei suoli.
4. 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
5. In tale zona valgono i parametri e le prescrizioni dei PUA approvati, se non diversamente zonizzati dal PUC.
6. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.14 sono le seguenti:

<u>DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)</u>	<u>TUTTE</u>
<u>DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)</u>	<u>DT1, DT2</u>
<u>DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)</u>	<u>DC1, DC2, DC4, DC5, DC6, DC7.a, DC7.b, DC7.c, DC7.d, DC7.e (limitatamente all'edificato esistente), DC8</u>
<u>SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)</u>	<u>TUTTE</u>

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.

ART.35. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI LIVELLO LOCALE

1. La zona omogenea "Aree per Attrezzature e Servizi di livello locale" individua, in conformità con il D.M. 1444/1968 gli edifici o le aree destinate ad attrezzature e servizi di uso pubblico di livello locale.
2. La zona omogenea è suddivisa nelle seguenti sottozone:
 - F1 – Aree per attrezzature di interesse comune;
 - F2 – Aree per l'istruzione;
 - F3 – Aree per spazi pubblici attrezzati a verde urbano e per il gioco;
 - F4 – Aree per parcheggi;
 - F5 – Impianto cimiteriale.

ART.36. AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

1. Nella sottozona F1 sono presenti le aree per attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.
2. Per le strutture esistenti, compatibilmente con la vincolistica vigente, sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b) Restauro e risanamento conservativo;
 - c) 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 20% della volumetria esistente, e nel rispetto dei seguenti parametri:

HE (ML)	IC (%)	SP (%)
H del contesto di riferimento	60	30

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 in misura non inferiore alle specifiche norme settoriali.
6. Per le sedi di attrezzature di interesse territoriale private ad uso pubblico valgono le disposizioni di cui al comma 3.

ART.37. AREE PER L'ISTRUZIONE

1. Nella sottozona F2 sono presenti le attrezzature destinate alla scuola dell'obbligo (sia di natura pubblica che privata) quali: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.
2. Per le strutture esistenti, compatibilmente con la vincolistica vigente, sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b) Restauro e risanamento conservativo;
 - c) 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 20% della volumetria esistente, e nel rispetto dei seguenti parametri:

HE (ML)	IC (%)	SP (%)
H del contesto di riferimento	60	30

4. 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 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 previste aree per parcheggi riservati agli addetti del plesso che non dovranno sottrarre lo spazio per le attività sportive e/o motorie e/o di gioco.

ART.38. AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI

1. Nella sottozona F3 sono presenti le aree per spazi pubblici e/o privati ad uso pubblico, attrezzati a verde e per il gioco e lo sport (di valenza urbana, di quartiere o cittadini) per uso collettivo, ma anche gli spazi pedonali di piazze, slarghi ecc.
2. Per le strutture esistenti, compatibilmente con la vincolistica vigente, sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b) Restauro e risanamento conservativo;
 - c) Ristrutturazione edilizia.
3. Per gli impianti sportivi esistenti è consentita la realizzazione di strutture a supporto della fruizione dell'area (spogliatoi, servizi, ecc.) aventi le seguenti caratteristiche:
 - IC: 20%;
 - HE: ml 4,00;
4. È ammessa la realizzazione (con esclusione di modifiche dell'andamento naturale del suolo) di piccoli impianti scoperti di gioco per bambini e strutture per la vendita di generi di ristoro, bevande ecc. aventi le seguenti caratteristiche:
 - IC: 5%;
 - SC: minima mq 20,00, massima mq 100,00;



- Caratteristiche di precarietà e facile amovibilità della struttura. La precarietà delle strutture è legata all'uso stagionale di esse, ovvero l'obbligo della loro periodica rimozione, da determinarsi in fase di gestione del PUC con atto dell'organo collegiale comunale competente;
- Struttura ed infissi in legno;
- Manto di copertura in coppi di laterizio o a manto erboso.

La gestione pubblica delle strutture può essere anche concessa (mediante apposita convenzione) a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione e la gestione sociale di quote proporzionali di parco pubblico.

5. 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:

HE (ML)	IC (%)	SP (%)
H del contesto di riferimento	60	30

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

7. Per le sedi di attrezzature private e di uso pubblico valgono le disposizioni di cui ai commi 3 e 4; la gestione dell'uso pubblico delle aree dovrà essere disciplinato da apposita convenzione pubblico/privato.

ART.39. AREE PER PARCHEGGI

1. Nella sottozona F4 sono individuate le aree attualmente destinate al parcheggio pubblico, a raso o pluripiano.
2. Nella sottozona è ammessa la realizzazione di interventi di interventi manutentivi, di adeguamento funzionale, impiantistico ed ambientale.
3. È fatto obbligo di risistemare le aree attualmente destinate al parcheggio pubblico entro cinque anni dall'approvazione del PUC con la realizzazione di pavimentazioni drenanti.
4. La componente operativa del PUC individua le aree di trasformazione per la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici.
5. Per le sedi di parcheggi privati di uso pubblico valgono le disposizioni di cui al comma 3; la gestione dell'uso pubblico delle aree dovrà essere disciplinato da apposita convenzione pubblico/privato che garantisca in particolare tariffazione idonee e la ripartizione di oneri e profitti.
6. Il RUEC definisce le caratteristiche progettuali delle aree per parcheggio pubblico.

ART.40. IMPIANTO CIMITERIALE

1. Nella sottozona F5 sono individuate le aree occupate dagli attuali impianti cimiteriali; nella sottozona si osservano le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente.
2. Interventi di ampliamento dell'impianto cimiteriale possono interessare le aree circostanti nell'ambito della fascia di rispetto.

ART.41. AREE LIBERE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE

1. Tali aree comprendono le aree interstiziali attualmente libere da fabbricati comprese nei tessuti edilizi appartenenti al Sistema Insediativo e Relazionale.
2. In tali aree sono consentiti, compatibilmente con la vincolistica vigente, interventi finalizzati alla:
 - Sistemazione e manutenzione di giardini, e spazi liberi;



-
- Realizzazione di parcheggi interrati;
 - Realizzazione di verde privato ornamentale.
3. Soppresso.
4. Nelle aree libere del Sistema Insediativo e Relazionale è prescritta la riqualificazione del verde privato, con l'obbligo di conservazione, nelle aree scoperte private di pertinenza degli edifici, delle alberature esistenti: a tal fine non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti aree verdi se la copertura del terreno al di sopra del solaio di calpestio risulta di spessore insufficiente alla permanenza della vegetazione esistente, e comunque inferiore a ml 3,00 in caso di presenza di alberi o a ml 1,00 in caso di presenza di soli arbusti.
5. I parcheggi interrati saranno realizzati nel rispetto della L.R. 19/2001 e del suo regolamento.



CAPO III – IL SISTEMA NATURALE

ART.42. IL TERRITORIO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE

1. Il Sistema Naturale comprende le parti di territorio connotate dalla presenza di risorse di elevato valore ecologico ed ambientale e quelle con prevalente utilizzazione agricola e forestale.
2. Le disposizioni delle presenti norme sono finalizzate a garantire:
 - La tutela dell'integrità del valore ecologico e paesaggistico degli spazi aperti naturali e seminaturali;
 - La salvaguardia della qualità delle acque, degli alvei e delle fasce di contesto dei corpi idrici;
 - La tutela e la valorizzazione delle emergenze geologiche;
 - La salvaguardia e la valorizzazione produttiva degli spazi rurali aperti e delle relative matrici ambientali e paesaggistiche;
 - La rinaturalizzazione e/o riqualificazione di elementi ed aree di potenziale interesse ambientale.
3. Conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone E, il Sistema Naturale rappresenta le parti del territorio destinate ad usi agricoli, e si articola nelle seguenti componenti:
 - Parco Urbano "Boschi, Sorgenti e Geositi della Baronia";
 - Parco del Regio Tratturo;
 - Parco Fluviale del Vallone Ischio;
 - Aree agricole di preminente valore paesaggistico;
 - Aree agricole di valore strategico;
 - Aree agricole periurbane;
 - ~~Aree agricole ordinarie.~~

ART.43. PARCO URBANO "BOSCHI, SORGENTI E GEOSITI DELLA BARONIA"

1. La zona omogenea "Parco Urbano Boschi, sorgenti e geositi della Baronia" individua le porzioni di territorio destinate all'istituzione di un Parco Urbano Intercomunale ai sensi della L.R. 17/2003 che comprende i comuni di Vallesaccarda, Carife, Castel Baronia, Flumeri, San Nicola Baronia, San Sossio Baronia, Scampitella, Trevico, Vallata, Villanova del Battista e Zungoli.
2. Le finalità della creazione dell'area parco sono:
 - La conservazione del capitale naturale (acque, suoli, habitat, etc.);
 - La valorizzazione delle peculiarità territorio;
 - La valorizzazione del patrimonio culturale locale
 - La diffusione di forme di turismo sostenibile
3. In tale zona omogenea non sono ammessi interventi che modifichino negativamente l'assetto paesaggistico naturalistico e geomorfologico delle aree interessate e fino all'istituzione dell'area protetta 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, secondo gli indici e parametri di cui agli ART.50, ART.51, ART.52.
4. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.14 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	DR1, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	TUTTE



5. Tutte le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Ente Gestore dell'Area Protetta.

ART.44. PARCO DEL REGIO TRATTURO

1. La zona omogenea "Parco del Regio Tratturo" comprende suoli appartenenti o adiacenti al Regio Tratturo Pescasseroli – Candela appartenenti al Demanio dei Tratturi.
2. Obiettivo primario del PUC in tale zona è la salvaguardia e la valorizzazione dell'infrastruttura stradale storica attraverso interventi tesi a:
 - Salvaguardia della integrità fisica del tratturo (o suo ripristino) per la fruizione del bene, la valorizzazione storico-culturale, la qualificazione paesaggistica dei territori attraversati dal tratturo;
 - Recupero delle situazioni compromesse attraverso l'eliminazione dei detrattori ambientali;
 - Mitigazione degli effetti negativi eventualmente ingenerati da precedenti trasformazioni del territorio;
 - Miglioramento della distinguibilità e visitabilità dell'originario tracciato tratturale;
 - Strutturazione di itinerari turistici tematici e/o equestri-pedo-ciclabili, ricreando quella necessaria "ragione" di utilizzo coerente con i caratteri storico-culturali dell'antico tracciato viario.
3. In tale zona omogenea è auspicabile la realizzazione di interventi tesi a:
 - La realizzazione di aree attrezzate a parco, con esclusione di nuovi sistemi pavimentali impermeabili e con prescrizione all'utilizzo di essenze floro-vegetative autoctone e compatibili col sito;
 - La realizzazione di piste ciclabili, pedonali e/o equestri con fondo stradale permeabile se esternamente a nastri stradali già diversamente pavimentati, eventualmente delimitate con cordoli/bordi lapidei a minimo risalto dal suolo;
 - Attraversamenti carrabili e/o pedonali per raggiungere le proprietà private e/o altre aree senza formazione di sistemi pavimentali impermeabili;
 - Infrastrutturazione tecnologiche per la pubblica illuminazione a basso impatto e senza significative modificazioni del sito;
 - Realizzazione di nuove recinzioni eseguite con siepi in essenze floro-vegetative autoctone eventualmente inglobanti reti e/o grate, anche metalliche, anti-intrusione;
 - Impianto di nuove essenze arboree autoctone purché non nell'ambito dell'originaria sede tratturale;
 - Realizzazione di strutture amovibili a supporto della fruizione dell'area (chioschi, servizi igienici, ecc.) attinenti all'attività di valorizzazione della rete tratturale. Tali strutture dovranno garantire la qualità e la percezione dei luoghi e avranno le seguenti caratteristiche:
 - IC: 10%;
 - HE: ml 4,00;
 - Struttura ed infissi in legno;
 - Manto di copertura in coppi di laterizio o a manto erboso.
4. Nella zona omogenea è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo salvo il ricorso a pratiche coerenti con la tutela del suolo e sottosuolo, la valorizzazione delle colture autoctone nonché il riguardo alla presenza di specie faunistiche autoctone.

ART.45. PARCO FLUVIALE DEL VALLONE ISCHIO

1. La zona omogenea "Parco fluviale del Vallone Ischio" comprende suoli adiacenti e/o contigui alla rete idrografica del Vallone Ischio, con assetto prevalentemente naturale o seminaturale.
2. Obiettivo primario del PUC in tale zona è la conservazione e la ricostituzione dell'ambiente fluviale e delle aree agricole del suo intorno, con finalità sia paesistico – naturalistiche sia ricreativo – fruttive, da attuare



attraverso specifica strumentazione urbanistica attuativa o negoziale (es. "Contratti di Fiume"), che garantisca:

- Il miglioramento della vivibilità dell'ecosistema presente;
 - La rinaturalizzazione dell'alveo fluviale 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.
3. In tale zona omogenea non sono ammessi interventi che modifichino negativamente l'assetto paesaggistico naturalistico e geomorfologico delle aree interessate, ed è auspicabile:
- a) La realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili da realizzare in terra stabilizzata;
 - b) La realizzazione di aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport (pubbliche o private) che abbiano un IPT pari all'70%, finalizzate alla realizzazione di attività all'aperto quali a titolo esemplificativo percorsi vita, parchi avventura, percorsi per il trekking il jogging l'attività ciclistica ed equestre, poligono di tiro a segno, campo da bocce, campo da golf, in conformità con l'indirizzo di una complessiva fruibilità naturalistica dei luoghi; in tal caso è ammessa la realizzazione di strutture a supporto della fruizione dell'area (spogliatoi, servizi igienici, chioschi, locali tecnici, e similari) aventi le seguenti caratteristiche:
 - IC: 10%;
 - HE: ml 4,00;
 - Struttura ed infissi in legno;
 - Manto di copertura in coppi di laterizio o a manto erboso.

Per la realizzazione e la gestione di attrezzature e servizi da parte di privati non sarà necessario il possesso dei requisiti di cui all'ART.50 ed il rispetto dei parametri del lotto minimo definiti all'ART.51 e all'ART.52, ma dovrà essere stipulata apposita convenzione tra pubblico e privato.
 - c) La realizzazione di parcheggi per l'accesso al parco, da realizzare con pavimentazioni permeabili;
 - d) 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;
 - e) Interventi di ingegneria naturalistica;
 - f) Interventi sulla vegetazione, con la riqualificazione e bonifica della vegetazione esistente.
 - g) L'edificabilità privata, nonché, gli interventi di recupero sulle strutture esistenti senza incrementi di superficie coperta, anche prevedendo nuova destinazione d'uso ma limitata a funzioni ricettive agrituristiche.
4. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
- e) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - f) Restauro e Risanamento Conservativo;
 - g) Ristrutturazione edilizia;
 - h) Nuova Costruzione, secondo gli indici e parametri di cui agli ART.50, ART.51, ART.52.
5. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.14 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 |
6. Per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport, strutture a supporto della fruizione dell'area, realizzazione di parcheggi per l'accesso al parco dovrà essere preventivamente eseguito uno studio idraulico teso a verificare la sussistenza di eventuali aree di alluvionamento per diversi tempi di ritorno (30,100 e 300 anni)

**ART.46. AREE AGRICOLE DI PREMINENTE VALORE PAESAGGISTICO**

1. La zona omogenea "Aree agricole di preminente valore paesaggistico" individua le porzioni di territorio con ambiti dove sono presenti biotopi, habitat naturali e seminaturali, ecosistemi che esprimono un alto contenuto di naturalità, nonché, porzioni di territorio caratterizzati dalla presenza di boschi, pascoli con arbusteti, prati con alberi e arbusti.
2. In tale ZTO è esclusa la realizzazione di qualunque tipo di insediamento che possa alterare gli habitat presenti, e deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici o morfologici e dei rispettivi insiemi. Non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:
 - a) Attività scientifiche finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
 - b) Fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri naturali, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;
 - c) Opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni e manomissioni di origine antropica;
 - d) Recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
 - e) Apertura e sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
 - f) Interventi necessari alla messa in sicurezza e/o alla mitigazione del rischio idrogeologico;
 - g) Recupero ambientale e restauro naturalistico finalizzati al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati;
 - h) Gli interventi previsti dal Piano di Assestamento Forestale;
 - i) L'adeguamento o ripristino di sentieri e stradette forestali con tecniche di ingegneria naturalistica;
 - j) Rifacimento dei muri di recinzione o di contenimento da effettuarsi obbligatoriamente con pietra locale;
 - k) Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico purché eseguite nel rispetto delle caratteristiche ambientali del territorio, attraverso un inserimento edilizio compatibile con il contesto ambientale.
3. In tale zona omogenea sono comunque vietati i seguenti interventi:
 - a) Realizzazione di nuova viabilità carrabile;
 - b) Modificazione del suolo (fatta eccezione per le normali attività di aratura, zappatura o sistemazione idraulica superficiale nelle aree già coltivate) ed ogni altro intervento che possa pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica;
 - c) Il taglio e l'espianto delle piante di alto fusto nonché il taglio e l'espianto della vegetazione arbustiva, tanto di essenze esotiche, quanto di macchia mediterranea spontanea. Le essenze da espantare a causa di affezioni fitopatologiche devono essere sostituite con le stesse essenze; qualora si tratti di essenze estranee al contesto paesistico culturale dovranno essere sostituite da specie indigene o compatibili al suddetto contesto. Eventuali interventi di sostituzione di essenze estranee al contesto paesistico culturale dovranno essere gradualmente e programmati.
 - d) Rimboschimenti con specie esotiche;
 - e) Apertura di cave;
 - f) Realizzazione di discariche e di impianti di trattamento dei rifiuti;
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) Restauro e Risanamento Conservativo;
 - c) Ristrutturazione edilizia.
5. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.14 sono le seguenti:

<u>DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)</u>	<u>DR1, limitatamente all'edificato esistente</u>
<u>DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)</u>	<u>DE1, DE2, DE5, DE6, DE7, DE8</u>
<u>SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)</u>	<u>SP1, SP7</u>

È in ogni caso esclusa la permanenza di attività produttive, eventualmente in atto, insalubri o nocive ai sensi della vigente normativa, che dovranno essere delocalizzate.

ART.47. AREE AGRICOLE DI VALORE STRATEGICO

1. La zona omogenea "Aree agricole di valore strategico" 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. In tale zona l'obiettivo del PUC è:
 - 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) Il contenimento dei consumi di suolo e dei processi di frammentazione dello spazio rurale a opera della maglia infrastrutturale;
 - c) La conservazione, il recupero e la valorizzazione delle sistemazioni e degli elementi del paesaggio agrario storico (filari, strade interpoderali, ecc.).
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;
 - c) Ristrutturazione edilizia;
 - d) Nuova Costruzione, secondo gli indici e parametri di cui agli ART.50, ART.51, ART.52.
3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.14 sono le seguenti:

<u>DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)</u>	<u>DR1, limitatamente all'edificato esistente</u>
<u>DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)</u>	<u>DE1, DE2, DE5, DE6, DE7, DE8</u>

ART.48. AREE AGRICOLE PERIURBANE

1. La zona omogenea "Aree agricole periurbane" 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" 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, nonché, gli interventi di recupero sulle strutture esistenti senza incrementi di superficie coperta, anche prevedendo nuova destinazione d'uso ma limitata a funzioni ricettive agrituristiche.
- b) 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;
- c) 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, ecc.;
- d) Compatibilmente con quanto prescritto ai precedenti commi 1 e 2, la realizzazione di aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport (pubbliche o private) che abbiano un IPT pari all'25%; in tal caso è ammessa la realizzazione di strutture a supporto della fruizione dell'area (spogliatoi, servizi igienici, chioschi, locali tecnici, ecc.) aventi le seguenti caratteristiche:
 - IC: 25%;
 - HE: ml 4,00;
 - Struttura ed infissi in legno;
 - Manto di copertura in coppi di laterizio o a manto erboso.

Per la realizzazione e la gestione di attrezzature e servizi da parte di privati non sarà necessario il possesso dei requisiti di cui all'ART.50 ed il rispetto dei parametri del lotto minimo definiti all'ART.51 e 52, ma dovrà essere stipulata apposita convenzione tra pubblico e privato.

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, secondo gli indici e parametri di cui agli ART.50, ART.51, ART.52.

5. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.14 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

6. Per le aree che rientrano all'interno del "Contesto paesaggistico del Centro Storico" le trasformazioni fisiche dovranno essere orientate alla creazione di aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport, e comunque dovranno garantire la qualità e la percezione dei luoghi e non impedire le visuali panoramiche da e verso il Centro Storico.

~~ART.49. AREE AGRICOLE ORDINARIE~~

~~1. Articolo soppresso~~

ART.50. CRITERI PER L'EDIFICAZIONE ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE

1. L'edificabilità del territorio appartenente al Sistema Naturale deve essere strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e, in coerenza con quanto previsto dal comma 2 lettera h dell'art.23 della L.R. 16/2004, può essere esercitato esclusivamente dai coltivatori diretti o da imprenditori agricoli



professionali come definiti ai sensi del D.Lgs. 99/2004 ("Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'art. 1, comma 2, lettere d), f), g), l), e), della legge 7 marzo 2003, n. 38") e nel rispetto del principio del previo riuso dei manufatti esistenti.

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:
 - È vietata l'utilizzazione di materiali e di colori diversi da quelli che caratterizzano 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.
5. Per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - I piazzali e le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere realizzati con materiali permeabili, e comunque escludendo le coperture asfaltate;
 - È vietata la costruzione di recinzioni in muratura di altezza superiore a cm 90.
6. È 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.
7. Sono espressamente vietate le attività comportanti trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate alla produzione vegetale, all'allevamento animale o alla valorizzazione dei relativi prodotti, nonché ad attività connesse e compatibili.

ART.51. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DELLE RESIDENZE CONNESSE ALL'USO DEL FONDO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE

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)	UF (MQ/MQ)	HE (ML)	IC (%)	DC (ML)
Parco Urbano "Boschi, sorgenti e geositi della Baronia"	50.000	0,001	6,00	25%	20
Parco fluviale del Vallone Ischio	20.000	0,005	6,00	25%	20
Aree agricole di valore strategico	15.000	0,01	6,00	25%	20
Aree agricole periurbane	10.000	0,01	6,00	25%	20
Aree agricole ordinarie	10.000	0,01	6,00	25%	20

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 utilizzati per la conduzione del fondo, in caso di necessità opportunamente documentata in un apposito Piano di Sviluppo Aziendale, sono suscettibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, di interventi di nuova costruzione finalizzati all'ampliamento della Superficie Residenziale ai fini dell'adeguamento igienico-sanitario. L'ampliamento non potrà superare il limite massimo del 10% della Superficie Residenziale esistente. 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.

ART.52. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DEGLI ANNESSI AGRICOLI E DI ALTRE STRUTTURE AMMISSIBILI NEL SISTEMA NATURALE

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. 14.
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)	UF (MQ/MQ)	HE (ML)	IC (%)	DC (ML)
Parco Urbano "Boschi, sorgenti e geositi della Baronia"	20.000	0,005	6,00	25%	20
Parco fluviale del Vallone Ischio	20.000	0,005	6,00	25%	20
Aree agricole di valore strategico	15.000	0,015	6,00	25%	20
Aree agricole periurbane	10.000	0,020	6,00	25%	20
Aree agricole ordinarie	10.000	0,030	6,00	25%	20

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

3. I volumi destinati agli annessi agricoli, in caso di necessità opportunamente documentata in un apposito Piano di Sviluppo Aziendale, sono suscettibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, di interventi di nuova costruzione finalizzati all'ampliamento della Superficie Residenziale ai fini dell'adeguamento igienico-sanitario. L'ampliamento non potrà superare il limite massimo del 10% della Superficie Residenziale esistente. 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. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi già esistenti e dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri della tutela ambientale
4. Per la ristrutturazione edilizia delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo va contenuta nei limiti della superficie e volumetria esistente; non sono consentite nuove realizzazioni ma bensì l'utilizzazione di edifici agricoli preesistenti, fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale.
5. 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.

ART.53. EDIFICI CON DESTINAZIONE NON AGRICOLA ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE

1. Per gli edifici regolarmente assentiti ricadenti nel Sistema Naturale che alla data di adozione del PUC hanno destinazioni diverse da quelle agricole, al fine di riqualificare e regolamentarne le attività esistenti (inserimento ambientale, miglioramento dell'accessibilità, ecc.), sono ammesse, compatibilmente con la vincolistica vigente, le seguenti trasformazioni fisiche:
 - Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - Restauro e Risanamento Conservativo;
 - Ristrutturazione edilizia; per tali interventi è esclusa la demolizione con successiva ricostruzione.
2. Il rilascio del titolo abilitativo sarà assoggettato alla stipula di una convenzione che preveda la definizione dei percorsi di accesso all'area, la sistemazione degli spazi scoperti, la realizzazione lungo il perimetro del lotto di una fascia a verde, e l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione primarie esistenti, le quali dovranno essere cedute al Comune.
3. Nel caso di cessazione dell'attività non correlata con l'attività agricola, gli edifici relativi dovranno essere destinati successivamente esclusivamente all'attività agricola o ad essa connessa.



CAPO IV – IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE

ART.54. SPAZI DESTINATI ALLA VIABILITÀ

1. Gli spazi destinati alla viabilità comprendono le aree utilizzate per la circolazione e la sosta di veicoli, anche ciclabili, e pedoni.
2. 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.
3. Il RUEC definisce le caratteristiche progettuali di strade, piste ciclabili, piazze, aree pedonalizzate, marciapiedi, sentieri.

ART.55. IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Sugli impianti tecnologici esistenti (serbatoi idrici, impianti di depurazione, ecc.) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia secondo le specifiche normative di settore.
2. L'Amministrazione Comunale in fase di attuazione del P.U.C. verificherà con il gestore del S.I.I. la sostenibilità degli interventi in relazione all'efficienza e funzionalità dei sistemi di approvvigionamento idrico e di collettamento e trattamento delle acque reflue, in relazione agli eventuali incrementi di carico idrico ed inquinante derivanti dalle trasformazioni urbanistiche, nel rispetto dei contenuti delle norme vigenti e della pianificazione in materia.
3. Nei casi di interventi pubblici e privati di adeguamento e realizzazione di nuove reti fognarie dovrà essere prevista la realizzazione di collettori separati per acque bianche e nere.
4. In tutte le aree soggette ad interventi edilizi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, nonché di ampliamento e nuova costruzione, dovrà essere prevista la realizzazione di una rete fognaria separata (acque bianche e acque nere) anche se confluenti in via transitoria in reti miste, assicurando per le acque meteoriche (ad eccezione delle acque di prima pioggia) recapiti diversi dal sistema fognario di collettamento ad impianti di depurazione in tutti i casi consentiti dalle vigenti normative.
5. In tutte le aree soggette alla redazione di Piani Attuativi questi dovranno essere corredati da adeguata documentazione comprovante la sostenibilità delle previsioni insediative riguardo alla capacità in essere o prevista delle infrastrutture e impianti a cui saranno condotti i reflui del progettato insediamento. In particolare vanno riportati:
 - a) tracciato e capacità dei collettori fognari principali interessati dalle previsioni insediative;
 - b) capacità di efficienza degli impianti di depurazione;
 - c) capacità della rete scolante;
 - d) eventuali opere o specifici oneri previsti a carico dei soggetti attuatori dei nuovi insediamenti ai fini della sostenibilità degli stessi;
 - e) eventuali progetti di completamento o potenziamento degli impianti suddetti, finanziamenti e tempi di attuazione programmati, e relazioni temporali fra l'attuazione di tali progetti e l'attuazione dei nuovi insediamenti urbani;
 - f) eventuali relazioni con i programmi di investimento dell'ente gestore della rete fognaria e del servizio di depurazione.



Qualora la sostenibilità di determinate previsioni urbanistiche sia condizionata alla preventiva realizzazione o potenziamento di determinate infrastrutture, tali condizioni di subordinazione temporale vanno esplicitate nelle norme tecniche dei Piani Attuativi.

ART.56. IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

1. La Zona Omogenea "Impianti di distribuzione carburanti" individua le aree occupate da distributori di carburanti e stazioni di servizio esistenti.
2. Per i distributori carburanti esistenti sono consentiti, nel rispetto della L.R. 8/2013 e del R.R. 1/2012, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di Ristrutturazione edilizia. È inoltre consentita, sempre nel rispetto della L.R. 8/2013 e del R.R. 1/2012, la realizzazione di attrezzature di supporto ai distributori carburanti esistenti nel rispetto dei seguenti parametri:

IC (%)	HE (ML)
10	5,00

3. Per i distributori carburanti di nuova realizzazione è consentita nel rispetto della L.R. 8/2013 e del R.R. 1/2012, la realizzazione di attrezzature di supporto ai distributori carburanti nel rispetto dei seguenti parametri:

IT (MC/MQ)	IC (%)	HE (ML)
0,35	10	5,00

4. Ai fini delle distanze di sicurezza e della normativa di prevenzione degli incendi si applicano il DPR 340/2003 e i DD.MM del 28/06/2002 e del 03/4/2007.
5. È consentita la localizzazione degli impianti di distribuzione carburanti sull'intero territorio comunale ad esclusione delle zone A, in conformità a quanto prescritto dalle leggi nazionali e regionali vigenti.

**CAPO V – IL SISTEMA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE****ART.57. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

1. Gli Ambiti di Trasformazione sono le porzioni di territorio 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, la cui attuazione avverrà prevalentemente attraverso il modello perequativo di cui al "Titolo IV – Il modello perequativo", sono disciplinati nell'elaborato "Rel. C.2 – Normativa Tecnica di Attuazione della Disciplina Programmatica", e sono suddivisi in:
 - Ambiti di Trasformazione Residenziale;
 - Ambiti di Trasformazione per Servizi;
 - Ambiti di Trasformazione Produttiva;
 - Ambiti di Trasformazione Turistica.

Gli Ambiti di Trasformazione non ricompresi nella Disciplina Programmatica del PUC sono da considerarsi conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968 al pari delle zone E.
3. Prima dell'entrata in vigore dei PUA o dell'approvazione dei progetti esecutivi degli interventi pubblici, negli Ambiti di Trasformazione 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;
 - d) Attività agricola.

ART.58. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR)

1. La zona omogenea "Ambiti di Trasformazione Residenziale" comprende quelle porzioni di territorio, adiacenti o prossime al centro urbano, destinate al soddisfacimento del fabbisogno prevalentemente residenziale.
2. In tali ambiti le "Disposizioni Programmatiche" definiscono in dettaglio le destinazioni ammissibili per la ZTO.
3. In tali ambiti i "piani operativi" definiscono gli interventi di trasformazione urbanistica se del caso individuando dei comparti di attuazione. I "piani operativi", quando ne ricorrano le condizioni, possono individuare sub-ambiti.
4. Conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968 gli ATR sono le parti del territorio destinate prevalentemente a nuovi complessi insediativi; essi risultano per lo più inedificate o in esse l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità della zona B.
5. Negli ATR le trasformazioni promosse dovranno rispettare le "Linee guida di cui alla D.G.R.C. 572 del 22 luglio 2010" con particolare attenzione alle "Linee guida di in materia di Qualità Urbana" per la quale nella tabella seguente si offre un'esemplificazione delle principali azioni che potranno essere perseguite in fase di progettazione con l'obiettivo di mantenere l'equilibrio del territorio e secondo la logica del mixité:



	<u>INDICATORI DI QUALITÀ</u>
<u>Ambiente e risorse naturali</u>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Attivazione di misure integrate di tutela ambientale e di incremento della biodiversità</u> • <u>Miglioramento del microclima</u> • <u>Riduzione del consumo di acqua potabile</u> • <u>Riciclo dell'acqua piovana</u> • <u>Creazione di bacini idrici</u> • <u>Incremento della permeabilità dei suoli</u> • <u>Incidenza degli interventi di recupero/ristrutturazione rispetto alla nuova edificazione</u> • <u>Riduzione delle emissioni di CO2</u>
<u>Paesaggio</u>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Integrazione con il paesaggio esistente</u> • <u>Percezione del paesaggio circostante</u> • <u>Rinverdimento dei tetti piani</u> • <u>Realizzazione e tutela di corridoi verdi</u> • <u>Salvaguardia della vegetazione esistente</u> • <u>Creazione di aree a verde pubbliche e private per migliorare il confort climatico</u>
<u>Energia</u>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Promozione dell'efficienza energetica mediante sistemi integrati</u> • <u>Sfruttamento attivo e passivo dell'energia solare</u> • <u>Sfruttamento di fonti energetiche alternative (da biogas, eoliche, idroelettriche, ecc.)</u> • <u>Riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio attraverso la bio climatica</u>
<u>Rifiuti</u>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Riduzione della produzione di rifiuti in fase di costruzione</u> • <u>Organizzazione di sistemi per la raccolta differenziata dei rifiuti</u> • <u>Organizzazione di sistemi di riciclo dei rifiuti</u>
<u>Insiediamento/Eco- Quartiere</u>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Rispetto della morfologia del luogo e dei caratteri del contesto (materiali locali, studio cromatico delle facciate, volumetrie, tipologie).</u> • <u>Differenziazione tipologica e formale degli edifici nel rispetto dei luoghi</u> • <u>Integrazione di funzioni differenziate</u> • <u>Attrattività e funzionalità degli spazi pubblici</u> • <u>Presenza di attrezzature ricreative e culturali</u> • <u>Realizzazione di un sistema di infrastrutture adeguato</u> • <u>Realizzazione di spazi sociali per incrementare le occasioni di incontro e di coesione (piazza, zona giochi bambini e anziani, attrezzature per il tempo libero, orti condominiali, common house)</u>
<u>Edificio</u>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Ottimizzazione della disposizione planimetrica dei blocchi residenziali secondo l'asse Nord-Sud per usufruire del massimo irraggiamento solare</u> • <u>Semplificazione del volume edilizio</u> • <u>Efficacia della soluzione morfologica (orientamento, dimensioni, distribuzione degli ambienti, aperture vetrate, rapporto tra superficie disperdente e superficie riscaldata, ecc.)</u> • <u>Efficacia dell'isolamento termico, acustico e dal terreno di fondazione (gas radon presente nel sottosuolo)</u>



	<u>INDICATORI DI QUALITÀ</u>
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Efficacia della sicurezza strutturale</u> • <u>Uso di materiali eco-compatibili, rinnovabili e riciclabili</u> • <u>Ottimizzazione dei flussi di ventilazione naturale incrociata per il raffrescamento passivo</u>
<u>Mobilità sostenibile</u>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Attivazione di politiche per il trasporto pubblico e privato (car sharing, park and ride, piani orari e tariffari, ecc.)</u> • <u>Organizzazione del trasporto pubblico: rete integrata</u> • <u>Organizzazione del trasporto privato: circuiti pedonali e ciclabili</u> • <u>Razionalizzazione del trasporto privato: controllo del traffico veicolare e dei limiti di velocità</u> • <u>Razionalizzazione del sistema dei parcheggi</u> • <u>Utilizzo di veicoli alimentati da combustibili alternativi</u> • <u>Prossimità con reti di trasporto su ferro e grandi arterie di trasporto stradale</u>
<u>Uso del suolo</u>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Interventi ricadenti in aree o immobili dismessi</u> • <u>Stratificazione di destinazioni d'uso (negozi, co-housing, studenti e/o anziani, alloggi giovani coppie)</u> • <u>Attivazione di strategie fondiari per un minore consumo di suolo</u>
<u>Tecnologie e sistemi costruttivi</u>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Applicazione di tecnologie sperimentali (celle fotovoltaiche, impianti di cogenerazione a gas, ecc.)</u> • <u>Applicazione di tecnologie domotiche per il miglioramento della sicurezza e della qualità della vita</u> • <u>Adozione di impianti tecnici e sistemi costruttivi eco-compatibili</u>
<u>Sostenibilità economica</u>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Entità delle risorse private da destinare ad alloggi a canone sostenibile in % rispetto alle risorse pubbliche</u> • <u>Entità finanziamenti privati destinati alle infrastrutture primarie e secondarie in % rispetto alle risorse pubbliche</u> • <u>Presenza risorse private da destinare ad alloggi sul libero mercato</u> • <u>Presenza di altri interventi diversi da residenze e urbanizzazioni</u> • <u>Costi di gestione delle opere pubbliche posti a carico dei privati</u> • <u>Promozione di nuova occupazione</u> • <u>Promozione dell'integrazione tra i diversi diritti di godimento/possesso</u> • <u>Incremento degli investimenti privati</u>
<u>Costi</u>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Riduzione dei tempi di realizzazione del progetto</u> • <u>Riduzione dei costi energetici domestici</u>
<u>Norme e regolamenti</u>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Rispetto del Protocollo Itaca</u> • <u>Rispetto degli standard edilizi di qualità</u> • <u>Rispetto degli standard energetici a basso consumo</u>
<u>Governance locale</u>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Adesione a politiche e programmi sostenibili</u> • <u>Fattibilità urbanistica</u> • <u>Accordo con i Comuni</u> • <u>Disponibilità dei suoli</u>



	INDICATORI DI QUALITÀ
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Accesso alle informazioni ed ai processi decisionali</u>
<u>Partnership</u>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Attivazione di rapporti di partnership (pubblico-privato-privato sociale)</u> • <u>Promozione di concertazione/negoziazione</u>
<u>Educazione, sensibilizzazione e partecipazione</u>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Promozione di campagne di informazione e sensibilizzazione sui temi della sostenibilità e del risparmio energetico</u> • <u>Coinvolgimento della comunità (forum, consigli di quartiere, piattaforme virtuali, ecc.)</u>
<u>Innovazione e creatività</u>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Promozione di una cultura innovativa del progetto</u> • <u>Sperimentazione di soluzioni tecnologiche innovative</u>
<u>Equità ed inclusione sociale</u>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Presenza di alloggi per utenze differenziate (mixité sociale)</u> • <u>Integrazione di gruppi sociali emarginati e/o deboli</u>
<u>Qualità della vita</u>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Miglioramento del benessere ambientale (confort e salute)</u> • <u>Promozione di condizioni abitative di tranquillità e sicurezza</u> • <u>Integrazione funzionale</u>

ART.59. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI (ATS)

1. La zona omogenea "Ambiti di Trasformazione per Servizi" comprende quelle porzioni di territorio destinate al soddisfacimento degli standard di progetto.
2. In tali ambiti le "Disposizioni Programmatiche" definiscono in dettaglio le destinazioni d'uso ammissibili.
3. Conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968 gli ATS sono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, o alla realizzazione di infrastrutture pubbliche.

ART.60. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA (ATP)

1. La zona omogenea "Ambiti di Trasformazione Produttiva" comprende quelle porzioni di territorio destinate all'insediamento di nuove attività produttive, commerciali, artigianali.
2. In tali ambiti i "piani operativi" definiscono gli interventi di trasformazione urbanistica se del caso individuando dei comparti di attuazione. I "piani operativi", quando ne ricorrano le condizioni, possono individuare sub-ambiti.
3. Conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968 gli ATP sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati, oppure alla riqualificazione, ristrutturazione o ampliamento degli impianti esistenti.

ART.61. AMBITI DI TRASFORMAZIONE TURISTICA (ATT)

1. La zona omogenea "Ambiti di Trasformazione Turistica" comprende quelle porzioni di territorio caratterizzate da un elevato interesse ambientale e paesaggistico, destinate prevalentemente al soddisfacimento del fabbisogno turistico.
2. In tali ambiti i "piani operativi" definiscono in dettaglio gli interventi realizzabili le destinazioni ammissibili per la ZTO, che saranno comunque prevalentemente turistiche, e gli obiettivi da perseguire per ciascun ambito.
3. Conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968 gli ATT sono le parti del territorio destinate prevalentemente a nuovi complessi insediativi; essi risultano per lo più inedificate o in esse l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità della zona B.



CAPO VI – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

ART.62. LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

1. La rete ecologica comunale, individuata nell'elaborato "Tav. B.5 - La rete ecologica comunale" è intesa come sistema interconnesso di habitat che ha come obiettivo primario il contrasto della frammentazione degli ambienti naturali per cause antropiche, evitando la netta separazione tra aree protette e non. Un'ulteriore attenzione strategica è rivolta alla tutela della biodiversità e dell'eco-sostenibilità, sia dei sistemi culturali che delle fruizioni ricreative e turistiche che interessano il territorio.
2. La REC è strutturata su tre ordini di elementi:
 - I nodi della REC.
 - Gli elementi strutturali.
 - Gli elementi strategici.

ART.63. DISCIPLINA DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DELLA REC

1. Nelle "Aree ad elevata naturalità" il PUC promuove azioni per valorizzare le componenti peculiari geologiche, vegetazionali e paesistiche, di tali aree disponendo analisi e studi specifici volti ad evitarne l'alterazione, conservarne la spontaneità ed a limitarne la realizzazione di nuove infrastrutture. In particolare:
 - Per la protezione delle superfici a pascolo è vietata la riduzione della superficie e la lavorazione del terreno.
 - Per la protezione delle aree boscate si dispone la diffusione di pratiche di selvicoltura naturalistica, incentivando interventi quali:
 - a) Creazione di radure (per favorire la crescita di erbe ed arbusti, importanti per molte specie faunistiche, ma anche per ostacolare efficacemente la propagazione di incendi);
 - b) Creazione di zone umide (per la riproduzione di anfibi ed invertebrati);
 - c) Riduzione dell'effetto margine (stratificando progressivamente la vegetazione dei confini del bosco);
 - d) Rimboschimento con specie autoctone;
 - e) Adeguamento dei sentieri pedonali esistenti e localizzazione di nuovi percorsi di servizio;
 - f) Manutenzione del bosco (diradamenti, pulizia);
 - g) Mitigazione degli effetti di disturbo da sorgenti inquinanti;
 - h) Promozione del recupero di manufatti rurali e di interesse storico.
2. Nelle "Aree verdi e spazi aperti presenti nei tessuti urbani" il PUC dispone la tutela di tali spazi, ritenuti indispensabili per il mantenimento della qualità urbana. In esse saranno promosse azioni volte a favorire la corretta gestione e manutenzione del verde, ridurre la impermeabilizzazione degli spazi aperti.

ART.64. DISCIPLINA DEGLI ELEMENTI STRATEGICI DELLA REC

1. Affinché i corridoi ecologici individuati sul territorio possano svolgere appieno la loro funzione dovranno essere rispettati i seguenti indirizzi:
 - Garantire la continuità, evitando saldature ed isolamenti con eccessiva edificazione ed altri insediamenti antropici;
 - Salvaguardare i residui spazi naturali o semi-naturali identificati lungo i corridoi, valutando anche interventi di rimboschimento (con specie autoctone) o di messa a dimora di specie utili alla propagazione della fauna locale;



- Prevedere la realizzazione di passaggi faunistici laddove è inevitabile la presenza di barriere infrastrutturali;
 - Migliorare la permeabilità delle aree.
2. Per lo sviluppo dei corridoi ecologici individuati in fase di attuazione del PUC potranno essere previsti interventi specifici volti a realizzare:
- Spazi aperti, anche fruibili e attrezzati in corrispondenza dei tessuti edificati
 - Percorsi naturalistici ciclopedonali
 - Aree di fruizione controllata.
3. Il PUC nelle Core Areas e nelle Stepping Zones persegue le seguenti finalità:
- Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio naturale, storico-culturale e paesaggistico;
 - Recupero e conservazione dei siti più rappresentativi sotto l'aspetto scientifico e storico;
 - Protezione e conservazione delle specie animali e vegetali (habitat, ecosistemi, biotopi, endemismi);
 - Promozione di attività educative, ricreative, sportive ed artistico-culturali, compatibilmente con i vincoli di tutela;
 - Promozione di attività di formazione e ricerca scientifica, anche mediante l'istituzione di centri di educazione ambientale.
- Tali indicazioni sono finalizzate innanzitutto a rendere autosostenibili gli ecosistemi tutelati e ad aumentare la resilienza nei confronti delle interferenze dalle infrastrutture e dai processi di antropizzazione.
4. Dato l'elevato valore ambientale naturalistico e paesaggistico delle Core Areas e delle Stepping Zones in esse deve essere impedita ogni iniziativa di trasformazione che ne diminuisca il valore.
5. Nelle Buffer Zones individuate il PUC previene l'edificazione, ad eccezione di manufatti rurali ed in ogni caso purché i nuovi manufatti non pregiudichino la funzionalità ecologica di tali aree di rispetto. Sono altresì consentiti interventi finalizzati al miglioramento della fruibilità delle aree oggetto di tutela, come percorsi ciclopedonali ed infrastrutture di servizio al turismo di minimo impatto ambientale.
6. Nei punti di interferenza delle nuove infrastrutture e delle trasformazioni urbanistiche con le aree della Rete Ecologica o con suoli agrari ancora integri, e più in generale in ambiti non ancora edificati, la progettazione e realizzazione degli interventi dovrà prevedere idonee fasce di mitigazione ambientale utili ad evitare la deframmentazione ecosistemica. Le misure di mitigazione ambientale saranno scelte in funzione dell'appendice alle NTA del PTCP "Linee-Guida per la mitigazione degli impatti sulla biodiversità e degli effetti paesaggistici ed ecologici sul territorio, da perseguire nella progettazione e/o riqualificazioni delle infrastrutture lineari che interessano la Rete Ecologica Provinciale (REP)".
7. Per lo sviluppo dei corridoi ecologici fluviali da tutelare del Vallone Ischio e del Torrente Cervaro dovranno essere previsti specifici interventi di:
- Manutenzione e conservazione delle sistemazioni agrarie tradizionali e degli impianti vegetazionali esistenti;
 - Salvaguardia quantitativa e qualitativa della risorsa idrica negli alvei naturali e nei reticoli irrigui e di drenaggio;
 - Rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della continuità delle fasce vegetali;
 - Fruizione delle sponde con percorsi naturalistici pedonali per i quali è ammesso esclusivamente il ricorso ad elementi e materiali dell'ingegneria naturalistica ed è escluso l'utilizzo di materiali impermeabilizzanti;



- Messa in sicurezza del terreno attraverso tecniche di ingegneria naturalistica con opere di sistemazione dell'alveo (ad es. briglie, opere murarie trasversali al corso atte a ridurre erosione, graticciate di contenimento spondale, ecc.).



TITOLO IV – IL MODELLO PEREQUATIVO

**ART.65. LA FINALITÀ DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA**

1. Ai sensi del Capo V del Titolo II della L.R. 16/2004 il PUC di Zungoli 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.66. 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 Rurale ed Aperto".

ART.67. 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 nell'elaborato "Tav. F.2 Carta degli 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'lev 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 nelle aree potenzialmente trasformabili 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'lev.



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

AMBITO DI EQUIVALENZA	CRITERI DI CLASSIFICAZIONE	IEV (MQ/MQ)
Consolidato	Porzione di territorio centrale con urbanizzazione totale, alta densità di servizi, buona accessibilità, sostanziale saturazione dell'uso del territorio, alto valore di esproprio	0,80
Semiconsolidato	Porzione di territorio centrale con alto livello di urbanizzazione, buona accessibilità, ampia possibilità di trasformazione, discreto valore di esproprio	0,65
Periurbano	Porzione di territorio prossima alle aree urbanizzate con urbanizzazione parziale, discreta accessibilità, scarsa presenza di servizi, discreto valore di esproprio	0,30
Extraurbano	Porzione di territorio esterna alle aree urbanizzate con scarsa urbanizzazione, accessibilità incompleta, assenza di servizi, basso valore di esproprio	0,05

ART.68. IL DIRITTO EDIFICATORIO VIRTUALE

1. Il Diritto Edificatorio Virtuale (DEV) 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 negli Ambiti di Trasformazione o in alcune ZTO appartenenti al Sistema Insediativo e Relazionale.
4. Il DEV è ridotto del 50% per i suoli che, pur compresi in Ambiti di Trasformazione, sono gravati da vincoli di inedificabilità (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.69. 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 V – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

**ART.70. MISURE DI SALVAGUARDIA**

1. Le misure 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 alla realizzazione di interventi edilizi conformi allo strumento urbanistico vigente, tenendo conto dell'art. 5 della LR n. 35/87, e non in contrasto con il PUC adottato indipendentemente dalla data di presentazione delle relative richieste.
3. Le misure di salvaguardia scattano dalla data di adozione del PUC, e durano fino all'approvazione dello stesso e comunque per un periodo conforme alla legge regionale

ART.71. 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 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 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.

ART.72. CORREZIONE DEGLI ERRORI MATERIALI

1. Non costituisce variante al PUC la correzione di errori materiali eventualmente presenti nelle NTA, o nelle rappresentazioni grafiche degli elaborati di piano.
2. Gli atti di rettifica di cui al comma 1 sono approvati dal Comune e sono comunicati alla Provincia. Il Comune pubblica gli atti di rettifica nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania.