



COMUNE
di
SAN GIORGIO A CREMANO
(Provincia di Napoli)

P.U.C
PIANO URBANISTICO COMUNALE

I TECNICI :

COMUNE DI SAN GIORGIO A CREMANO - UFFICIO DI PIANO
dott. agr. Raffaele Peluso
arch. Ciro Borrelli
geom. Cristiano Coletta
arch. Luigi Fiorillo
geom. Raffaele La Marca
arch. Elena Palumbo
ing. Carlo Sarno
arch. Rosario Manco

Coordinatore
Supporto/Progettazione:

arch. Sergio Wirz

ELABORATO DEFINITIVO

Norme tecniche di attuazione (NTA)

Elab.

10.2

formato A4

L'Assessore all'Urbanistica

Il Sindaco

Il Dirigente

Sig. Pietro De Martino

Dott. Giorgio Zinno

dott. agr. Raffaele Peluso

Sommario

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
CAPO 1 – GENERALITA’	6
Art. 1. Funzioni delle Norme Tecniche di Attuazione NTA	6
Art. 2. Ambito di applicazione della Normativa del PUC	6
Art. 3. Rapporti con la Pianificazione sovraordinata e Vincoli esistenti	6
CAPO II – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUC	8
Art. 4. Elaborati costitutivi del Piano Urbanistico Comunale	8
CAPO II – DEFINIZIONI	10
Art. 5. Descrizione dei parametri e degli indici urbanistici	10
Art. 6. Applicazione degli indici urbanistici	15
Art. 7. Opere di urbanizzazione primaria.....	16
Art. 8. Opere di urbanizzazione secondaria.....	16
CAPO 4 – USI DEL TERRITORIO E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	16
Art. 9. Destinazioni d’Uso del territorio comunale e degli edifici esistenti	16
Art. 10. Cambio di Destinazione d’Uso	18
Art. 11. Definizione delle categorie di Intervento Edilizio	19
Art. 12. Disposizioni riguardanti tutte le categorie di intervento edilizio	20
Art. 13. Regime edilizio	20
Art. 14. Edifici abusivi.....	21
TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PUC.....	22
CAPO 1 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PUC.....	22
Art. 15. Strumenti di attuazione del PUC.....	22
Art. 16. Intervento edilizio diretto	22
CAPO 2 – ATTO DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI	22
Art. 17. Definizione	22
Art. 18. Documentazione	22
Art. 19. Contenuto	22
Art. 20. Procedimento di approvazione.....	23
Art. 21. Efficacia delle N.T.A.....	23
Art. 22. Utilizzazione delle aree comprese nell’atto di programmazione degli interventi	24

Art. 23. Interventi consentiti nelle zone e nelle aree non comprese nell'atto di programmazione degli interventi 24	
Art. 24. Revisione dell'atto di programmazione	24
CAPO 3 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI	25
Art. 25. Finalità dei P.U.A. e loro classificazione	25
Art. 26. Operazioni consentite nella redazione dei P.U.A.	25
Art. 27. Soggetti abilitati alla redazione dei P.U.A.	26
Art. 28. Adozione ed approvazione del P.U.A.	26
Art. 29. Ambiti di Riqualificazione e Rigenerazione individuati nel PUC	26
TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE	28
CAPO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI	28
Art. 30. Divisione del territorio comunale in Zone Territoriali Omogenee Z.T.O.	28
CAPO 2 – ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE	30
Art. 31. Zone destinate alla viabilità	30
Art. 32. Spazi di sosta e parcheggio in zone residenziali o destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale	30
CAPO 3 – AMBITI E AREE STORICO-ARCHEOLOGICHE.....	31
Art. 33. Siti archeologici con decreto di vincolo- Z.T.O. A3.....	31
Art. 34. Disposizioni generali per i siti archeologici	31
Art. 35. Beni vincolati.....	31
CAPO 4 – ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI PROGETTO.....	32
Art. 36. Definizione delle Zone Residenziali.....	32
Art. 37. Centro storico - Z.T.O. A.1.....	33
Art. 38. Spazi aperti storici - Z.T.O. A1	36
Art. 39. Residenziale satura per vincolo - Z.T.O. B.....	37
Art. 40. Zona residenziale periurbana satura per vincolo - Z.T.O. PERIURB	37
CAPO 2 – ZONE PRODUTTIVE	38
Art. 41. Zone produttive - Z.T.O. D.....	38
Art. 42. Zone produttive - Z.T.O. D1.....	38
Art. 43. Zone produttive-commerciali - Z.T.O. D2	41
Art. 44. Zone produttive Dismesse - Z.T.O. D-DISM.....	44



CAPO 3 – ZONE AGRICOLE	45
Art. 45. Zone territoriali omogenee E	45
Art. 46. Zone agricole sature - Z.T.O. E1	47
Art. 47. Zone agricole – adeguamento igienico sanitario Z.T.O. E2.....	48
CAPO 4 – ZONE A STANDARD	50
Art. 48. Zone attrezzature e standards urbanistici	50
Art. 49. Attrezzature e servizi di interesse comune –AC1, AC2, AC3 e AC4	52
Art. 50. Attrezzature scolastiche – SA, SM, SE, SI	52
Art. 51. Attrezzature religiose - AR	53
Art. 52. Verde pubblico, verde e sport e gioco – V1, V2, V3.....	53
Art. 53. Attrezzature – Parcheggi pubblici esistenti e di piano – PP.....	55
Art. 54. Parcheggi pertinenziali.....	56
Art. 55. Verde privato, Sport privato, Parcheggi privati, Parcheggi pertinenziali e da recuperare, Scuole private – VPr, Sp_p, Ppr, PPB, Sc_pr.....	56
Art. 56. Strutture d’accoglienza private - RSApr.....	56
CAPO 5 – ZONE A SERVIZI SPECIALI	57
Art. 57. Aree di Riuso e Rigenerazione urbana	57
Art. 58. Nuova viabilità di Piano.....	58
Art. 59. Centro comunale di raccolta	58
Art. 60. Demanio uso governativo - ZM.....	58
TITOLO IV – ZONE A VINCOLO SPECIALE	59
Art. 61. Zone a vincolo cimiteriale: CIM.....	59
Art. 62. Stoccaggio Idrocarburi – S_I.....	59
Art. 63. Distanze di rispetto dalle strade	60
Art. 64. Distanze di rispetto dai corpi idrici	61
Art. 65. Distanze di rispetto dai punti di captazione acque.....	61
Art. 66. Distanze di rispetto da elettrodotti, cabine e sottostazioni elettriche e servitù	61
Art. 67. Aree di attesa del Piano di Emergenza Comunale (PEC).....	62
TITOLO V– DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....	62
CAPO 1 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....	62
Art. 68. Esercizi commerciali al minuto e di prima necessità	62



Art. 69. Strade locali esistenti al momento di adozione del PUC e loro modifiche	63
Art. 70. Clausole di Rinvio	63



TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1 – GENERALITA'

Art. 1. Funzioni delle Norme Tecniche di Attuazione NTA

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano Urbanistico Comunale, PUC, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria.
2. Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.
3. Nel caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e quelle delle presenti NTA prevalgono le seconde.

Art. 2. Ambito di applicazione della Normativa del PUC

1. Le norme del PUC (tavole grafiche e norme di attuazione) si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.
2. Le prescrizioni devono essere osservate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
3. Per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione, in mancanza di espressa indicazione contenuta nelle presenti NTA per:
 - a) le altezze massime consentite,
 - b) le distanze fra i corpi di fabbrica,
 - c) i parcheggi,

valgono quelle indicate dal D.M. 1444/68 e dal P.T.P. dei Comuni Vesuviani.

Art. 3. Rapporti con la Pianificazione sovraordinata e Vincoli esistenti

1. Il presente PUC del Comune di San Giorgio a Cremano recepisce indirizzi, direttive e prescrizioni dei seguenti Piani sovraordinati:
 - a) Il *“Piano Territoriale Regionale”* (P.T.R.) adottato con Delibera della Giunta Regionale n. 1956 del 30/11/2006, pubblicata sul BURC del 10/01/2007;
 - b) Il *“Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Napoli”* (P.T.C.P.) e il Rapporto Ambientale (contenente, tra l'altro, lo Studio di Incidenza), e la relativa Sintesi non Tecnica, sono stati adottati, ai sensi dell'art. 20 della LR n. 16/2004, con le Deliberazioni del Sindaco Metropolitano n. 25 del 29 gennaio 2016 e n. 75 del 29 aprile 2016;
 - c) la disciplina dei Piani per l'Assetto Idrogeologico, ed in particolare del *“Piano per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale della Campania centrale”* (PAI), aggiornato nel 2015, adottato con delibera di Comitato Istituzionale n. 1 del 23 febbraio 2015;
 - d) Il *“Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani”* (PTP) adottato dal Ministero per i beni e

le attività culturali con D.M. del 04 Luglio 2002;

- e) recepisce le previsioni degli altri strumenti di pianificazione settoriale sovraordinati e pertinenti al territorio comunale.
2. Le eventuali varianti ovvero le modifiche ai Piani sovraordinati richiamati nel precedente comma 1 che saranno approvate dagli organi competenti secondo la disciplina di settore vigente produrranno effetto automatico di integrazione al presente PUC senza necessità di adeguamento normativo e cartografico.
 3. Le prescrizioni dettate dai suddetti piani sovraordinati si sommano e si applicano contemporaneamente nelle aree di relativa sovrapposizione con la precisazione che, in ogni caso, prevalgono quelle più restrittive.
 4. In caso di discrepanza fra le presenti norme e quelle dettate dai piani sovraordinati prevalgono queste ultime se più restrittive.
 5. In particolare, in presenza di previsioni e limiti disposti dal PSAI contrastanti con previsioni operative previste dal presente PUC, nell'ambito dei *Piani Urbanistici attuativi* (PUA) di iniziativa pubblica e/o privata, previsti dal PUC, occorrerà effettuare appropriati approfondimenti e studi di compatibilità idraulica e/o geologica alla scala di dettaglio.
 6. Nel caso in cui gli studi di dettaglio di cui al precedente comma 5 accertino la congruità tra le classi di pericolosità/rischio assegnate dal PSAI e le situazioni territoriali reali, confermando in tal modo lo stato del dissesto, è possibile perseguire due possibili soluzioni al fine di consentire l'attuazione di indispensabili scelte di assetto e trasformazione urbanistica non altrimenti localizzabili:
 - a) Procedere all'individuazione, progettazione ed esecuzione d'interventi per la messa in sicurezza e/o mitigazione del rischio-pericolo, che costituirà parte integrante e sostanziale dei PUA, rispettando le norme e le indicazioni previste nelle norme e negli allegati del PSAI;
 - b) oppure, nel caso in cui gli interventi di mitigazione debbano interessare porzioni di versante e/o areali di notevole estensione, si potranno predisporre *piani di emergenza* corredati da *monitoraggi strumentali*, a seconda delle tipologie di dissesto ed allo specifico scenario di rischio idrogeologico individuato dall'Autorità di Bacino.

CAPO II – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUC

Art. 4. Elaborati costitutivi del Piano Urbanistico Comunale

1. Hanno carattere prescrittivo, oltre alle presenti Norme tecniche di attuazione i seguenti elaborati del PUC:

A. **Inquadramento territoriale**

- Tav. 1.1 - Inquadramento territoriale;

B. **Analisi agronomica**

- Tav. 2.0 – Relazione dell'uso agricolo e delle attività colturali
- Tav. 2.1 – Carta dell'uso del suolo Regione Campania – aggiornamento 2016;
- Tav. 2.2 – Carta dell'uso del suolo - Aggiornamento studio comune;
- Tav. 2.3 Carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto in atto ex L.R. n. 16/2004;

C. **Caratteri geologici**

- Tav. 3.0 – Relazione Geologica;
- Tav. 3.1 – Studio geologico - Carta geolitologica;
- Tav. 3.2 – Studio geologico – Rischio idraulico;
- Tav. 3.3 – Studio geologico – Pericolosità idraulica;
- Tav. 3.4 – Studio geologico – Rischio frane;
- Tav. 3.5 – Studio geologico – Pericolosità frane;
- Tav. 3.6 – Studio geologico – Carta Geologico-tecnica;
- Tav. 3.7 – Studio geologico – Carta delle indagini;
- Tav. 3.8 – Studio geologico – Carta sezioni geologiche;
- Tav. 3.9 – Studio geologico – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica;

D. **Vincoli sovraordinati**

- Tav. 4.1 – P.T.R. Campania;
- Tav. 4.2 - P.T.C. della Città Metropolitana di Napoli;
- Tav. 4.3 - P.S.O. della Città Metropolitana di Napoli;
- Tav. 4.4 - P.A.I. dell'A.d.B. Regionale della Campania Centrale– rischio idraulico;
- Tav. 4.5 - P.A.I. dell'A.d.B. Regionale della Campania Centrale – pericolosità idraulica;
- Tav. 4.6 – Beni paesaggistici ai sensi degli art. 136 e 142 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- Tav. 4.7 - PTP Comuni Vesuviani;
- Tav. 4.8 – Siti di Interesse Regionale;
- Tav. 4.9 – Sovrapposizione vincoli sovraordinati;
- Tav. 4.10 – Gradi di trasformabilità;

E. **Piano di Emergenza**

- Tav. 5.1 – Piano di Emergenza Vesuvio D.R. 31/2003;
- Tav. 5.2 – Piano di Emergenza Comunale con CLE - Analisi per la Condizione limite per l'emergenza, territorio comunale scala 1:500 (ing. Ciro Esposito, arch. Claudio Centesimo).

F. **Vincoli Ope Legis**

- Tav. 6.1 – Limiti di arretramento *ope legis* con indicazione nuova rete autostradale e fascia cimiteriale.

G. Edificato

- Tav. 7.1 - Stratificazione storica dell'edificato – territorio comunale;
- Tav. 7.2 – Individuazione principali monumenti;
- Tav. 7.3 – Perimetrazione Centro Storico;

H. Stato di fatto: indici e rapporti

- Tav. 8.1 – P.R.G. vigente con indicazione dello stato attuativo;
- Tav. 8.2 – Zonizzazione stato di fatto;
- Tav. 8.3 – Sovrapposizione Gradi di trasformabilità - Stato di fatto;
- Tav. 8.4a – Anagrafe edilizia – individuazione edifici non censiti;
- Tav. 8.4b – Anagrafe edilizia – individuazione edifici non censiti;
- Tav. 8.4c – Anagrafe edilizia – individuazione edifici non censiti;
- Tav. 8.5 – Condoni edilizi ex lege 47/85 e 724/1994;

I. ZTO di Piano

- Tav. 9.1 – Zonizzazione – Piano Zero.
- Tav. 9.2 – Zonizzazione definitiva;
- Elab. 10.1 – Relazione del P.U.C.;
- Elab. 10.2 – Norme tecniche di Attuazione del P.U.C.;
- Elab. 10.3 – Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- Elab. 10.4 – Sintesi non tecnica;

ALLEGATI TECNICI AL PIANO

J. Piano di Zonizzazione acustica

- Elab. 11.1 – Relazione Tecnica zonizzazione acustica;
- Elab. 11.2 – Regolamento Acustico comunale;
- Tav. 11.3 – Zonizzazione Acustica del Territorio;

K. Studio Archeologico

- Elab. 12.1 - Documento sulle potenzialità archeologiche (Dott. Stefania Ferrante);
- Tav. 12.2 - Carta delle Potenzialità Archeologiche;

L. Studio Demografico

- Elab. 13.1 - Relazione demografica con stime future della popolazione al 2033 (Dott. Evelina Bruno).

CAPO II – DEFINIZIONI

Art. 5. Descrizione dei parametri e degli indici urbanistici

1. L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti parametri ed indici urbanistici:
 - a) **ST - SUPERFICIE TERRITORIALE** (mq): Per superficie territoriale si intende un'area non inferiore al comparto o alla sottozona riportata nella zonizzazione di Piano ed eventualmente soggetta a piano urbanistico attuativo; essa comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle aree destinate alla viabilità perimetrale al comparto o alla sottozona definita dal PUC. Alla superficie territoriale si applicano l'indice di fabbricabilità territoriale IT per determinare il volume edificabile e l'indice di utilizzazione territoriale UT per determinare la superficie lorda di pavimento realizzabile.
 - b) **SF - SUPERFICIE FONDIARIA** (mq): Per superficie fondiaria si intende quella parte dell'area che risulta dalla superficie territoriale, deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria U1 e secondaria U2 e, comunque, tutte le superfici a destinazione e proprietà pubblica. In caso di attuazione subordinata a piano attuativo la superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la superficie minima di intervento diretto SM. Nel caso di intervento diretto la superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto, al netto dell'area da destinare eventualmente a viabilità ed al lordo dell'area da destinare a parcheggi e a spazi di sosta P1. Alla superficie fondiaria si applicano l'indice di fabbricabilità fondiaria IF per determinare il volume edificabile e l'indice di utilizzazione fondiaria Uf per determinare la superficie lorda di pavimento realizzabile.
 - c) **U1 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA** (mq): è quella necessaria alla realizzazione delle:
 - superfici destinate alle strade interne all'area, classificate come di "strade urbane di quartiere" o come "strade locali";
 - superfici destinate a parcheggi e a spazi di sosta (P1, in mq/mq di Su), esclusi quelli per urbanizzazione secondaria ed altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area;
 - superfici destinate a spazi di verde attrezzati oltre quelli di cui al punto c) dell'art. 3 del D.M. 02/04/1968;
 - superfici eventualmente occorrenti per la realizzazione delle altre opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo Art. 7.

Tale superficie è determinata in sede di *Intervento urbanistico attuativo*. La quantità di superficie per parcheggi di urbanizzazione primaria e per verde primario è determinata dalle presenti NTA per ciascuna zona, in rapporto alla superficie lorda di pavimento realizzabile.

- d) **U2 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA** (mq): comprende le aree per l'istruzione, per le attrezzature di interesse comune, per gli spazi di verde pubblico attrezzato

(escluso il verde primario) e per ogni altra opera di cui al successivo Art. 8. La quantità di superficie per le opere di urbanizzazione secondaria da cedere al Comune in sede di *Intervento urbanistico attuativo* è determinata dalle presenti NTA, per ciascuna zona, in rapporto alla superficie lorda di pavimento realizzabile, salvo diversa prescrizione prevista dalle norme di zona.

- e) **IT - INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE** (mc/mq): esprime il volume massimo (espresso in mc) edificabile per ogni mq di superficie territoriale ST.
- f) **IF - INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA** (mc/mq): esprime il volume massimo (espresso in mc) edificabile per ogni mq di superficie fondiaria SF.
- g) **UT – INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE** (mq/ha): rappresenta la massima superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni unità di superficie territoriale e si applica, nei comparti soggetti a strumento urbanistico attuativo, per calcolare la superficie lorda di pavimento realizzabile su una determinata superficie territoriale.
- h) **UF – INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA** (mq/mq): rappresenta la massima superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni unità di superficie fondiaria. L'indice di utilizzazione fondiaria si applica nei casi di intervento edilizio diretto e permette di calcolare la superficie lorda di pavimento massima realizzabile sul lotto di intervento.
- i) **RC - RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA** (mq/mq): esprime l'aliquota massima della superficie fondiaria SF impegnata dalla superficie coperta SC, ossia è il rapporto massimo tra SC e SF.
- j) **SM - SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO** (mq): è l'area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente dalle tavole di Piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi.
- k) **LT - LOTTO D'INTERVENTO (mq)**: si definisce lotto d'intervento l'insieme delle aree a destinazione urbanistica omogenea contigue o comunque collegate da parti comuni o viabilità privata posseduta da un unico avente titolo. Il conteggio dei parametri urbanistici fondiari viene effettuato sull'intero lotto. Il lotto di intervento può essere costituito anche da più proprietà confinanti aventi medesima destinazione omogenea. In questo caso il titolo abilitativo sarà subordinato alla stipula tra proprietari interessati di una specifica convenzione da trascrivere nei registri immobiliari.
- l) **HM – ALTEZZA MASSIMA DELLA COSTRUZIONE** (m): l'altezza massima di una costruzione.
- m) **NM – NUMERO MASSIMO DI PIANI** (n): è il numero massimo di piani fuori terra di una costruzione.
- n) **VT – VOLUME EDIFICATO** (mc) – È il volume totale edificato in ciascuna zona o sottozona di piano dato dalla somma dei volumi di tutti i fabbricati che vi ricadono (VO).
- o) **VM – VOLUME MASSIMO EDIFICABILE** (mc): è il volume massimo del singolo intervento edilizio

previsto dalle norme delle diverse zone per gli interventi diretti.

- p) **CU – CARICO URBANISTICO** (mq): è la sommatoria delle esigenze di un insediamento in termini di parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (P1) e secondaria (P2) e di parcheggi privati di pertinenza (P3).
- q) **DC – DISTANZA DAI CONFINI** (m): è la distanza minima prescritta dei fabbricati dal confine di proprietà.
- r) **DF – DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE DI EDIFICI ANTISTANTI** (m): deve essere maggiore o uguale all'altezza del fabbricato più alto ed è comunque stabilita la distanza minima di ml.10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti salvo diversa prescrizione dettata per ciascuna zona o sottozona; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12.
- s) **DS – DISTANZA TRA FABBRICATI TRA I QUALI SIANO INTERPOSTE STRADE DESTINATE AL TRAFFICO** (m): con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti e salvo diversa prescrizione dettata per ciascuna zona o sottozona, deve essere maggiore o uguale alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
- m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7;
 - m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15;
 - m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15.
- t) **IP – INDICE DI PERMEABILITA'** (%): è il rapporto percentuale fra l'estensione dell'area permeabile ed il totale della superficie fondiaria (per area permeabile si intende la superficie del terreno nel quale, per l'assenza di setti o strati artificiali, sono assicurati gli scambi idrici e gassosi con gli strati sottostanti).
- u) **DA – INDICE DI DENSITA' ARBOREA** (n/mq): è il numero di alberi da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (SF per gli interventi diretti e ST per gli strumenti attuativi).
- v) **DR – INDICE DI DENSITA' ARBUSTIVA** (n/mq): è il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (SF per gli interventi diretti e ST per gli strumenti attuativi).
2. Salvo diversa disposizione delle Norme di zona, i sopra descritti indici IP, DA e DR si applicano per gli interventi di nuova costruzione su lotti liberi.
3. Risultano inoltre definiti:
- a) **SP – SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO** (mq): è la somma di tutte le superfici di pavimento ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo, al lordo di tutte le componenti edilizie di competenza strutturali e/o di tamponamento poste al perimetro dell'edificio. Non costituiscono SP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sotto elencate, comprensive delle componenti edilizie che le delimitano non costituenti separazione da parti incluse nel computo

della SP, alle quali nel caso vanno attribuite:

- Le *superfici porticate* edificate a pilotis, nonché quelle destinate ad uso pubblico o ad uso comune, le guardiole, le tettoie ed i porticati siti al piano terra se contenuti nella misura massima del 30% della SC non porticata, dovendosi invece computare la superficie eccedente; i vani scala, i vani ascensori e relativi extra-corsa e sala macchine se contenuti nel sottotetto, i locali ospitanti le centrali degli impianti tecnici di trattamento dell'aria e dell'acqua (es. centrale termica, centrale di condizionamento, elettrica, idraulica), i locali adibiti al deposito dei rifiuti solidi urbani;
- le superfici relative ai *balconi*;
- le superfici relative ad *impianti od attrezzature tecnologiche* pubbliche o di interesse generale cedute od asservite alle rispettive società di gestione (gas, luce, telefono, ecc.);
- i *parcheggi pubblici*, nonché quelli privati pertinenziali e privati in sottosuolo e/o in soprasuolo se di altezza netta interna, per le nuove costruzioni, pari o inferiore a m 2.40 o m. 2.50 nei casi previsti dalle vigenti norme di sicurezza;
- le *porzioni di sottotetto* aventi altezze nette medie interne inferiori a m 2,30 che non consentano alcuna possibilità di utilizzo, sia autonomo che correlato ad una unità immobiliare sottostante o limitrofa, con coperture aventi inclinazione massima del 40%;
- le superfici relative ai servizi pubblici costituenti standard urbanistico ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/1968;
- le *strutture installate* (stand, tendoni, coperture pressostatiche o tensostatiche, ecc.) per la copertura di campi da gioco, di vasche natatorie e per tuffi ed in generale degli spazi espositivi, dei locali di servizio, di ospitalità e riunione per manifestazioni ed iniziative di ogni genere in campo culturale, commerciale, di pubblico spettacolo (stand, tendoni, coperture pressostatiche o tensostatiche, ecc.) a carattere temporaneo, stagionale e comunque provvisorio;
- le *cantine degli edifici poste al piano interrato* o parzialmente interrato, comunque non emergenti più di m. 1 dalla quota 0.0 del terreno circostante definitivamente sistemato, misurate all'intradosso del solaio di copertura;
- i *vani ascensore*, montacarichi e relativi vani tecnici;
- le *pensiline a sbalzo*, con aggetto non superiore a ml.1,00;
- le *scale di sicurezza esterne* di qualunque altezza ed aggetto quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi.
- la quota del 30% delle superfici relative alle logge. Per gli edifici esistenti tale superficie non deve essere utilizzata ai fini dell'ampliamento dei locali retrostanti.

- b) **SNR - Superficie non residenziale** (mq)- Per le funzioni abitativa permanente e temporanea, per le funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, per le funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, ecc.), studi professionali. La superficie non residenziale è la somma della superficie delle parti degli edifici residenziali destinate a servizi e ad accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre. Sono servizi accessori:

- cantine, soffitte, locali motore ed ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed eventuali altri locali, allo stretto servizio delle residenze;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi;
- logge e balconi;
- scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta.

È superficie non residenziale la parte di sottotetto avente altezza massima netta interna non superiore a ml. 2,20 misurati all'intradosso del solaio con imposta di gronda pari a 0,00, quando tali spazi sono accessibili da scala fissa (anche a chiocciola).

- c) **SC - SUPERFICIE COPERTA** (mq) - La superficie coperta è l'area risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione dei balconi aperti, degli sporti di gronda, delle pensiline con sbalzo inferiore a m 1,50. Vanno invece incluse nella superficie coperta le proiezioni orizzontali dei balconi chiusi, dei bow-windows, delle pensiline con sbalzo maggiore a m 1,50 e delle logge.
- d) **HF - ALTEZZA DI CIASCUN FRONTE DI UNA COSTRUZIONE** (m): è pari alla differenza di quota esistente tra il livello medio del terreno modificato, a seguito dell'intervento edilizio compiuto, e la quota più alta tra quelle sotto indicate:
- per gli edifici con copertura piana la quota coincidente con il limite superiore del parapetto, se in muratura, o, in mancanza di esso, con il piano di calpestio della copertura;
 - per gli edifici con copertura inclinata, qualora il fronte termini con il lato piano di una falda del tetto, la quota corrispondente al bordo superiore della linea di gronda, altrimenti la quota pari ad un terzo della differenza fra la quota massima e quella minima.
 - per gli edifici a schiera o a terrazza la quota media dei singoli corpi che costituiscono il fronte sempre che questi siano perfettamente individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché l'eventuale sfalsamento fra essi non superi i m 3.

Nel calcolo dell'altezza dei fronti di un edificio non vanno considerati i volumi tecnici emergenti (sala macchine ascensore, camini, vani scala, ecc.).

- e) **HE – ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE** (m): l'altezza di una costruzione è data dalla media delle altezze dei suoi fronti.
- f) **NP – NUMERO MASSIMO DI PIANI UTILIZZABILI**: È costituito dalla somma dei piani fuori terra, ivi inclusi il sottotetto se abitabile perché dotato di altezza netta media non inferiore a ml. 2,70 e altezze nette non inferiori a ml. 3,30 al colmo ed a ml. 1,60 ai muri perimetrali, ed il seminterrato se dotato di altezza tale da consentire anche usi diversi da quelli per cantine, autorimesse, depositi immondizie, centrale termica o cabina elettrica secondaria, cioè se dotato di altezza netta superiore a ml. 2,40.
- g) **VO - VOLUME DEL FABBRICATO** (mc) - Il volume di un fabbricato è dato dalla somma dei prodotti dell'area della superficie lorda di pavimento SP di ogni piano per le relative altezze lorde

date dalla distanza tra pavimento e pavimento. Per l'ultimo piano l'altezza da computare va dal piano di calpestio all'estradosso del solaio di copertura, misurato nel suo punto medio nel caso di copertura inclinata.

- h) **VTec –VOLUMI TECNICI** (mc) - Quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso agli impianti a servizio dell'edificio (quali ad esempio extracorse degli ascensori, vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione), che non possono essere compresi, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso. La ubicazione e le dimensioni dei volumi tecnici devono essere motivate da ragioni tecniche indispensabili. I volumi tecnici e le autorimesse private interrate sono sottoposti a semplice SCIA, mentre restano sottoposte a concessione edilizia ed al contributo afferente il costo di costruzione, la costruzione e l'ampliamento dei volumi accessori. I manufatti dei volumi tecnici, nella loro estensione giustificabile, non costituiscono cubatura solo se posti in aderenza all'edificio di cui costituiscono il supporto tecnico (per es. vano autoclave, cabina elettrica, ecc.) o se è particolarmente obbligata la loro collocazione non in aderenza all'edificio principale. Nelle altre situazioni andranno computati nel volume ammissibile. I vani scala dovranno essere portati interamente nel computo della cubatura. Sono altresì considerati volumi tecnici, con contributo nullo di volumetria, i vani ascensore interni, nonché quelli realizzati all'esterno dei fabbricati esistenti non dotati già di tale impianto all'interno del fabbricato.
- i) **SAGOMA DELL'EDIFICIO** - La sagoma dell'edificio è la figura solida delimitata dalle varie superfici verticali, orizzontali, inclinate e/o curve che contengono le facce esterne dell'edificio stesso compresi i corpi aggettanti. Sono esclusi dalla definizione della sagoma i seguenti elementi:
- i balconi aperti su almeno due lati, di aggetto non superiore a ml. 1,50;
 - le pensiline a sbalzo, con aggetto non superiore a ml. 1,50;
 - i cornicioni o gli altri elementi decorativi con aggetto non superiore a ml. 1,50;
 - le scale esterne di aggetto inferiore a ml. 1,50;
 - le scale di sicurezza esterne di qualunque altezza ed aggetto, quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi.

Ai fini della presente definizione, la dimensione dell'aggetto della cornice di copertura (cornicione) o della pensilina, è determinato senza considerare nella misura l'eventuale gronda aggettante.

Art. 6. Applicazione degli indici urbanistici

1. L'indice di fabbricabilità territoriale (IT) e l'indice di utilizzazione territoriale (UT) si applicano nei casi ove è richiesto, ai sensi delle presenti norme, l'**Intervento urbanistico preventivo**.
2. L'indice di fabbricabilità fondiaria (IF) e l'indice di utilizzazione fondiaria (UT) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di strumenti urbanistici preventivi approvati, sia nel caso d'**Interventi diretti**.



Art. 7. Opere di urbanizzazione primaria

1. Come previsto dall'art. 16, commi 7 e 7-bis, del D.P.R. n.380/2001 sono opere di urbanizzazione primaria le seguenti:
 - a) le strade urbane di quartiere e quelle locali,
 - b) gli spazi di sosta o di parcheggio,
 - c) le fognature,
 - d) la rete idrica, le reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas,
 - e) la pubblica illuminazione,
 - f) gli spazi di verde attrezzato,
 - g) le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'articolo 86, comma 3, del decreto legislativo n. 259 del 2003,
 - h) i cavedi multi servizi ed i cavi dotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, in forza dell'articolo 40, comma 8, della legge n. 166 del 2002.

Art. 8. Opere di urbanizzazione secondaria

1. Come previsto dall'art. 16, comma 8, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. sono opere di urbanizzazione secondaria le seguenti:
 - a) gli asili nido e le scuole materne,
 - b) le scuole dell'obbligo,
 - c) le strutture ed i complessi per l'istruzione superiore all'obbligo,
 - d) i mercati di quartiere,
 - e) le delegazioni comunali,
 - f) le chiese e gli altri edifici religiosi,
 - g) gli impianti sportivi di quartiere,
 - h) le aree verdi di quartiere,
 - i) i centri sociali,
 - j) le attrezzature culturali,
 - k) le attrezzature sanitarie, compreso le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi ed alla bonifica di aree inquinate.

CAPO 4 – USI DEL TERRITORIO E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**Art. 9. Destinazioni d'Uso del territorio comunale e degli edifici esistenti**

1. Le destinazioni d'uso sono definite per classi di attività, talvolta articolate in sottoclassi, indicate con una coppia di lettere ed individuate come segue:
 - a) **RE - residenza:** spazi destinati alla residenza dei nuclei familiari, spazi di servizio e accessori, aree di pertinenza.
 - b) **RP - edilizia residenziale pubblica:** quella posta in essere da soggetti pubblici o privati finanziata con mezzi pubblici o con mutui agevolati.
 - c) **TR - Attività turistico ricettive:** ricadono in questa classe gli alberghi, le residenze collettive

turistico alberghiere, B&B, le residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc.). Sono ammesse, entro il limite del 20% della superficie lorda di pavimento esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio con un massimo di 80 mq di superficie lorda di pavimento. L'attività turistico-ricettiva è compatibile con la residenza.

d) AP - Attività produttive:

- AP1 - attività industriali, artigianato di produzione ed artigianato di servizio; depositi al coperto o all'aperto; deposito di relitti e rottami comprese le attrezzature per la compattazione;
- AP2 - Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi;
- AP3 - Attività di logistica e di autotrasporto.
- Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale ed integrate nell'unità produttiva stessa, ivi inclusi spacci aziendali per la vendita dei prodotti delle aziende, le eventuali sedi di associazioni di categorie economiche, la residenza del custode e/o titolare, quest'ultima con un massimo di 80 mq di superficie lorda di pavimento, il tutto entro il limite massimo del 20% della superficie lorda di pavimento totale SP dell'intervento.

e) CO - Attività commerciali:

- CO1 - strutture di piccola dimensione, aventi una superficie netta di vendita minore di 250 mq;
- CO2 - strutture medie inferiori, alimentari ed extralimentari, aventi una superficie netta di vendita compresa tra 250 e 1500 mq;
- CO3 - strutture medie superiori, anche in forma di centro commerciale, per prodotti alimentari, extralimentari o misti aventi superficie netta di vendita compresa tra 1500 e 2500 mq;
- CO4 - strutture di grande dimensione oltre 2.500 mq di superficie di vendita;
- CO5 - attività artigianali di servizio;
- CO6 - attività per il commercio all'ingrosso;
- CO7 - attività per la ristorazione e pubblici esercizi.

È ammessa la residenza del custode e/o del titolare con un massimo di 80 mq di superficie lorda di pavimento entro il limite massimo del 20% della superficie lorda di pavimento dell'intero intervento.

f) AT - Attività terziarie:

- AT1 - uffici pubblici e privati non a carattere direzionale: studi professionali; agenzie turistiche, immobiliari ed assicurative; sportelli bancari; uffici postali; laboratori sanitari; servizi; ecc.; attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione; attività per il culto; attività associative e culturali.
- AT2 - attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.

Sono ammesse, entro il limite del 20% della superficie lorda di pavimento esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali la residenza del custode e/o del titolare, con un massimo di 80 mq di superficie lorda di pavimento, nonché attività commerciali di piccola dimensione.

- g) **AE - Attività espositive, congressuali e fieristiche:** attrezzature espositive, attività congressuali e fieristiche in sede propria. Sono ammesse, entro il limite del 20% della superficie lorda di pavimento esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali la residenza del custode e/o del titolare con un massimo di 80 mq di superficie lorda di pavimento nonché attività commerciali di piccola dimensione ed uffici.
- h) **AI - Attività pubbliche o di interesse pubblico** (D.M. n.1444/1968):
- AI1 - istruzione;
 - AI2 - servizi e attrezzature di interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, centri culturali, biblioteche, musei;
 - AI3 - servizi e attrezzature di interesse religioso: chiese, centri religiosi, ecc.;
 - AI4 - verde pubblico per parco, gioco e sport;
 - AI5 - parcheggi.

Tali servizi sono da computare come standard solo se pubblici o convenzionati all'uso pubblico o svolti da Enti istituzionalmente competenti o da soggetti "non profit" (ONLUSS).

Sono ammesse destinazioni accessorie, nel limite massimo del 10% della superficie lorda di pavimento, se strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale, come pubblici esercizi e residenza del custode, o del personale addetto, quest'ultima entro un massimo 80 mq di superficie lorda di pavimento SP.

- i) **UN - Centri e istituti di ricerca e di servizio:** di ricerca scientifica, tecnologica e industriale.
- j) **AG - Attività agricole:** attrezzature riguardanti la coltivazione e l'allevamento, purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole e le residenze agricole degli imprenditori agricoli ai sensi della Legge n. 153/75.
- k) **VP - Verde privato:** area inedificabile priva di capacità edificatorie libera da costruzioni, sistemata in superficie a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti.
- l) **SP – Sport privato:** attrezzature e servizi privati non sottoposti a vincolo espropriativo, ma di tipo conformativo alle previsioni del PUC nelle quali si svolgono attività sportive di vario genere (tennis, padel, palla a volo, ecc.), regolamentati a mezzo di convenzione con il comune;
2. Gli **usi degli edifici esistenti** nel territorio comunale sono quelli indicati nella licenza, nella concessione, nell'autorizzazione o nel permesso di costruire a suo tempo rilasciati o nella DIA o nelle SCIA.

Art. 10. Cambio di Destinazione d'Uso

1. Costituisce intervento di **cambio di destinazione d'uso**, con o senza trasformazioni fisiche, il passaggio da una ad un'altra delle categorie contraddistinte al comma 1 con le lettere a), b), c), d), e), f) del precedente Art. 9 ed il passaggio da una ad un'altra della categoria b) e della categoria c).

2. Non costituisce intervento di cambio di destinazione d'uso il passaggio da una ad un'altra delle funzioni all'interno di una stessa categoria a), d), e) o all'interno delle sottocategorie delle categorie b) e c).
3. **Non è consentito** il cambio d'uso funzionale dei fabbricati rurali esistenti alla data di adozione del presente PUC in civili abitazioni, né il cambio d'uso funzionale dalle categorie b), c), d) e) ed f) alla categoria a).
4. **È consentito** il cambio d'uso funzionale dalla categoria a) alle categorie b), c) ed e) fermo restando che, nelle zone prevalentemente residenziali, le nuove funzioni debbono risultare compatibili con le residenze e che non è consentito il ritorno alla categoria funzionale a).
5. È consentita la suddivisione in più unità immobiliari di una unità immobiliare ad uso residenziale, è consentito viceversa l'accorpamento di più unità immobiliari residenziali, ai fini di ciò si rimanda al RUEC.
6. L'ammissibilità al cambiamento di destinazione d'uso deve essere valutata in relazione alle prescrizioni funzionali delle diverse zone di piano e dei caratteri architettonici e tipologici degli edifici.
7. Il cambio d'uso, connesso o meno a trasformazioni fisiche, qualora comporti aumento del carico urbanistico è subordinato al reperimento degli standards pubblici e servizi privati occorrenti.

Art. 11. Definizione delle categorie di Intervento Edilizio

1. La definizione degli interventi edilizi è quella data dall'art. 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, così come modificato dal D.Lgs. n. 301 del 2002 e dal D.Lgs. n. 259/2003 e s.m.i.;
2. Si intendono, pertanto, per:
 - a) **Interventi di manutenzione ordinaria**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
 - b) **Interventi di manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
 - c) **Interventi di restauro e di risanamento conservativo**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
 - d) **Interventi di ristrutturazione edilizia**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi

elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) **Interventi di nuova costruzione**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali che seguono;
- gli interventi di *urbanizzazione primaria e secondaria* realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli *interventi pertinenziali* che le presenti norme tecniche, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) **Interventi di ristrutturazione urbanistica**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 12. Disposizioni riguardanti tutte le categorie di intervento edilizio

1. Per i **solì edifici legittimamente autorizzati**, sono consentiti gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche, all'interno ed all'esterno degli edifici, quelli finalizzati al miglioramento igienico-sanitario e tecnologico, quelli finalizzati all'adeguamento antisismico e quelli volti a garantire l'accessibilità, l'adattabilità, la vivibilità degli edifici pubblici e degli edifici privati e degli edifici privati aperti al pubblico, fermo restando le limitazioni normative e quelle prescritte per le diverse zone ed i diversi usi.

Art. 13. Regime edilizio

1. Sono subordinati a **permesso di costruire (PC)** i seguenti interventi e sempre in conformità al presente PUC:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
 - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche del volume solo in diminuzione, della sagoma, dei prospetti o delle superfici; e quindi è vietato qualsiasi intervento di ristrutturazione edilizia che comporti aumento della volumetria;
 - d) gli interventi di ristrutturazione edilizia in zona A che comportino mutamenti della destinazione d'uso;
 - e) gli interventi di restauro e risanamento conservativo in edifici ad uso abitativo e non abitativo;
 - f) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino opere e modifiche necessarie a rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici sempre che non alterino la consistenza fisica, la struttura tipologica, le destinazioni d'uso, i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e il numero delle stesse;
2. Sono subordinati a **Segnalazione certificata di inizio attività** (SCIA) gli interventi che siano conformi alle previsioni del PUC, del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale e della disciplina urbanistico-edilizia vigente che riguardano:
- a) gli interventi di manutenzione straordinaria per unità immobiliari con destinazione residenziale e non residenziale;
3. **Non sono soggetti a titolo abilitativo:**
- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato.

Art. 14. Edifici abusivi

1. Le aree interessate da abusi edilizi di nuova edificazione e sostituzione edilizia che non hanno prodotto istanza di concessione edilizia ai sensi delle leggi 28 febbraio 1985, n. 47, e 23 dicembre 1994, n. 724, o che, pur avendola prodotta, hanno avuto esito negativo sono preferibilmente acquisite al patrimonio comunale e destinate al soddisfacimento degli standard, altrimenti si dovrà procedere alla relativa demolizione, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.
2. Per le aree interessate da abusi per le quali è stata fatta richiesta di condono edilizio/permesso di costruzione in sanatoria ai sensi della L. 326/2003 non è consentito il rilascio del titolo ed è prevista la sola demolizione.

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PUC

CAPO 1 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PUC

Art. 15. Strumenti di attuazione del PUC

1. Il PUC viene attuato attraverso:
 - a) **atto di programmazione degli interventi;**
 - b) **Interventi urbanistici preventivi;**
 - c) **Interventi edilizi diretti.**

Art. 16. Intervento edilizio diretto

1. Intervento edilizio diretto e ogni tipologia di attività edificatoria sui singoli lotti.
2. Detto intervento è subordinato al rilascio del **Permesso a costruire** o **SCIA** o **CILA**, secondo quanto disposto dalle norme legislative e dai regolamenti vigenti o specificatamente prescritto dalle presenti Norme.

CAPO 2 – ATTO DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 17. Definizione

1. Il PUC viene integrato con un programma degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzarsi nell'arco temporale di cinque anni.
2. Il programma degli interventi ha valore ed effetti sul programma pluriennale di attuazione disciplinato dall'art. 13 della Legge n. 10/1977 e va coordinato con il bilancio pluriennale comunale.

Art. 18. Documentazione

1. La documentazione minima dell'atto di programmazione degli interventi consta di:
 - a) Relazione dettagliata che ne illustra i contenuti programmatici ed urbanistici nonché la compatibilità ambientale e paesaggistica;
 - b) Elaborati grafici, in scala 1:1000, che individuano le aree soggette ad intervento e le relative previsioni del PUC.

Art. 19. Contenuto

1. L'**Atto di programmazione degli interventi** contiene, in rapporto alle previsioni di spesa pubblica:
 - a) il programma per la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche di interesse comunale e sovra comunale con l'indicazione delle aree che è necessario acquisire, delle spese relative e delle fonti di finanziamento;

- b) l'indicazione delle aree e degli immobili da espropriare per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge n. 167/62, modificata ed integrata dalle Leggi n. 904/1965 e n.865/1971 e successive modificazioni ed integrazioni;
- c) l'indicazione degli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione non residenziale;
- d) l'indicazione delle aree destinate ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali, produttivi, direzionali, turistici, culturali e formativi di cui si intende avviare l'attuazione;
- e) gli interventi pubblici necessari per garantire la tutela e l'uso sociale dei beni storici, ambientali e del patrimonio naturale;
- f) il conto economico di massima del costo di realizzazione delle opere di iniziativa pubblica e privata prevista dal programma pluriennale stesso;
- g) gli altri interventi ritenuti opportuni;
- h) i tempi di validità dello strumento urbanistico attuativo (PUA) con validità di dieci anni.

Art. 20. Procedimento di approvazione

1. Al fine di garantire la più ampia partecipazione la documentazione di cui all'Art. 18 delle presenti norme, prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale, deve essere:
 - a) oggetto di assemblea pubblica;
 - b) resa pubblica sul sito-web comunale;
2. Detti organi devono esprimere il loro parere entro 30 giorni dal ricevimento della documentazione stessa.
3. Qualora il parere di cui al comma precedente sia in tutto o in parte negativo, il Consiglio Comunale, ove non accolga le diverse indicazioni, deve motivare la sua decisione.
4. In caso di inutile decorso del termine di cui al secondo comma del presente articolo, il parere s'intende positivo.
5. Il Consiglio Comunale delibera l'adozione del programma pluriennale di attuazione e lo invia, se richiesto dalle normative vigenti, agli organi competenti per l'approvazione.

Art. 21. Efficacia delle N.T.A.

1. L'atto di programmazione degli interventi diviene esecutivo dopo l'approvazione di cui all'ultimo comma dell'Art. 20 delle presenti norme.
2. L'atto di programmazione degli interventi resta in vigore per il periodo di tempo indicato al punto h) dell'Art. 19 delle presenti norme.
3. Decorso tale lasso temporale, con il rispetto del procedimento di cui al pregresso Art. 20, il Consiglio Comunale deve adottare un nuovo atto di programmazione degli interventi entro 180 giorni dalla scadenza del termine di cui al secondo comma del presente articolo.
4. Fino alla nuova approvazione, non possono essere resi esecutivi nuovi strumenti urbanistici preventivi, mentre possono essere rilasciati i permessi a costruire relativi agli strumenti attuativi già approvati.

Art. 22. Utilizzazione delle aree comprese nell'atto di programmazione degli interventi

1. Se nel termine fissato dall'atto di programmazione degli interventi, l'avente titolo o il proprietario delle aree interessate dei punti c) e d) dell'Art. 19 delle presenti norme non richiede, ai sensi del **Regolamento urbanistico edilizio comunale** (RUEC), il permesso a costruire, il consiglio comunale può deliberare l'espropriazione dell'area ovvero inserirla in un nuovo atto di programmazione degli interventi.
2. L'espropriazione di cui al comma che precede deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni del DPR n. 327/2001, dal D.lgs. n. 302 del 2002 e successive modificazioni ed integrazioni.
3. Le aree così espropriate vengono acquisite al patrimonio comunale, ferma restando la destinazione prevista dagli strumenti urbanistici generali.

Art. 23. Interventi consentiti nelle zone e nelle aree non comprese nell'atto di programmazione degli interventi

1. Nelle aree e nelle zone non comprese nell'atto di programmazione degli interventi, nel rispetto delle previsioni del P.R.G., possono essere rilasciate autorizzazioni o permessi a costruire per i seguenti interventi:
 - a) manutenzione ordinaria, di cui all'Art. 11 delle presenti norme;
 - b) manutenzione straordinaria di cui all'Art. 11 delle presenti norme;
 - c) restauro e risanamento conservativo di cui all'Art. 11 delle presenti norme;
 - d) ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 11 delle presenti norme;
 - e) demolizione senza ricostruzione;
 - f) allacciamenti ai pubblici servizi per gli edifici esistenti;
 - g) ampliamenti indispensabili per la funzionalità degli impianti senza incremento di superfici e volumi utili ai fini residenziali;
 - h) adeguamento e completamento di edifici e di opere pubbliche di competenza comunale, provinciale, regionale e statale;
 - i) realizzazione delle opere che siano necessarie per la conduzione del fondo e per il soddisfacimento delle esigenze dell'*imprenditore agricolo professionale* (IAP), ai sensi del D. Lgs. n. 99 del 2004 ed il D. Lgs n. 101 del 2005 e Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 339 del 2008;
 - j) realizzazione delle opere in attuazione di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - k) Demolizione e ricostruzione a parità di volume e superficie fatta eccezione per le zone A1 e A2.

Art. 24. Revisione dell'atto di programmazione

1. L'atto di programmazione degli interventi può essere sottoposto a revisione in seguito all'approvazione di una variante generale al PUC oppure per varianti ai piani attuativi di iniziativa pubblica PUA.

CAPO 3 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Art. 25. Finalità dei P.U.A. e loro classificazione

1. I **Piani urbanistici attuativi**, P.U.A., sono gli strumenti con i quali il comune provvede a dare attuazione alle previsioni del PUC o a dare esecuzione agli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dagli atti di programmazione di cui agli articoli da 12 a 19 delle presenti Norme.
2. Sono compresi tra i P.U.A. i seguenti strumenti:
 - a) **PP:** *piani particolareggiati* di iniziativa pubblica o privata e i piani di lottizzazione - L.1150/1942”;
 - b) **PEEP:** *Piani per l’edilizia economica e popolare* - L. 167/1962”;
 - c) **PIP:** *Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi* - art. 27, L. 865/197”;
 - d) **P.di R.:** *Piani di recupero urbano di iniziativa pubblica e/o privata* – LL. 457/78 e 493/93;
 - e) **PLC:** *Piani di lottizzazioni convenzionate* - 28 della L. 1150/1942;
 - f) **Pr.Int.:** *Programmi integrati di intervento* - art. 16, L. 179/1992, L.R. 3/1996 e L.R. 26/2002;
 - g) **PRU:** *Programmi di recupero urbano* di cui al decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493;
 - h) di ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione nazionale e o regionale in materia.
3. L’approvazione dei P.U.A. non può comportare variante al PUC.

Art. 26. Operazioni consentite nella redazione dei P.U.A.

1. Non costituiscono varianti al PUC:
 - a) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
 - b) la precisazione dei tracciati viari;
 - c) le modificazioni del perimetro del P.U.A. rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse alla imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
 - d) la diversa dislocazione, nel perimetro del P.U.A., degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi.
2. L’adozione delle modifiche di cui al comma precedente va motivata, dimostrando i miglioramenti conseguibili e, in ogni caso, l’assenza di *incremento del carico urbanistico*.

Art. 27. Soggetti abilitati alla redazione dei P.U.A.

1. Ai sensi della L.R.16/04, i PUA sono redatti, in ordine prioritario:
 - a) dal Comune;
 - b) dalle *Società di Trasformazione Urbana* S.T.U. di cui all'articolo 36 della L.R.16/04;
 - c) dai *proprietari* degli immobili rappresentanti il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, nei casi e con le modalità previste dalla normativa vigente.
2. Il comune si sostituisce ai privati nella redazione dei P.U.A.:
 - a) se questi, tenuti alla redazione dei P.U.A. a proprie cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli atti di programmazione degli interventi nei termini da questi previsti. In tal caso il comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei privati inadempienti.
 - b) se l'amministrazione comunale respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai privati.

Art. 28. Adozione ed approvazione del P.U.A.

1. Per quanto riguarda l'approvazione e l'attuazione dei P.U.A. si rinvia espressamente alla normativa statale e regionale vigente al momento della loro adozione o approvazione.

Art. 29. Ambiti di Riqualificazione e Rigenerazione individuati nel PUC

1. Il PUC individua e disciplina ambiti di riqualificazione per i quali si prevedono la rigenerazione e la modificazione urbana ed ambientale costituita da un insieme sistematico di opere:
 - a) **Edifici privati con destinazioni coerenti con quelle con quelle previste dal PUC e dal RUEC;**
 - b) **Opere di urbanizzazione primaria connesse alla trasformazione;**
 - c) **Attrezzature pubbliche o private di uso pubblico.**
2. Gli ambiti di riqualificazione individuati nel presente PUC sono:
 - a) **Ambiti dei Progetti PNRR sono stati recepiti dal presente PUC come progetti in fase di realizzazione e riportati nella Relazione del PUC, in particolare essi sono:**
 - Rigenerazione urbana per la realizzazione di uno "Spazio Sonoro" nell'area ex Terra Felix in via Pini di Solimene;
 - Riqualificazione dell'area tra Via Gramsci e Via Cappelletto realizzazione di area mercatale e parco urbano;
 - Progetto per la riqualificazione dell'accessibilità di alcuni assi stradali e pedonali per la creazione di piste ciclabili;
 - riconversione del plesso scolastico "Brodolini I.C. E. De Filippo" da destinarsi ad asilo nido;
 - ampliamento del plesso scolastico "E. De Filippo" per la realizzazione di nuove aule da adibire a scuola dell'infanzia;

- realizzazione di mensa scolastica all'interno del Complesso Scuola Primaria "Gianni Rodari".
- b) **Ambiti di Recupero e rigenerazione urbana**, connessi in particolare *alla Rigenerazione organica e complessiva delle aree dismesse e degradate* presenti nel territorio comunale, la riqualificazione dei tessuti e delle costruzioni degradate e sottoutilizzate, finalizzati al recupero e riutilizzo dei complessi produttivi dismessi in un'ottica di contrasto al consumo di suolo e nella prospettiva di una ri-funzionalizzazione ecosostenibile delle aree e delle strutture edilizie; tutto ciò ai fini di un innalzamento dell'offerta funzionale di qualità che non prevede il cambio d'uso ai fini residenziali, ma consente e favorisce la scelta di un *mix funzionale innovativo* (terziario, cultura, ecc.), da condurre anche attraverso la demolizione e ricostruzione degli edifici in un'ottica di avvicendamento energetico, sismico e di miglioramento paesaggistico.
- c) **Ambiti soggetti a PUA**: ed in particolare il PUA *"Recupero e Valorizzazione del sistema dei Parchi storici di Villa Vannucchi, Villa Bruno e Nosocomio Dentale"* Delibera G.C. 172/2006, che prevede la riqualificazione e valorizzazione complessiva del sistema dei suddetti Parchi, ai fini della loro riconnessione e nuova accessibilità attraverso l'ampliamento degli stessi nell'ambito della contigua area verde di Villa Dentale; il suddetto PUA ha dunque l'obiettivo di ricostituire la continuità fisica ed ecologica volta a riqualificare complessivamente il profilo paesaggistico ed ambientale dell'ambito ed a fornirgli di servizi utili alla sua fruizione quali parcheggi, servizi alla collettività, aree verdi attrezzate, viabilità interna, carrabile, ciclabile e pedonale;
- d) **Ambiti di riqualificazione per Standard urbanistici**: individuati sulla base del dimensionamento del PUC, delle vocazioni e delle necessità della città e delle sue parti, coerentemente con il quadro dei vincoli sovraordinati, destinati prioritariamente all'acquisizione pubblica dei suoli per la realizzazione di attrezzature pubbliche o private di uso pubblico, rientranti negli standard urbanistici di cui al DI n. 1444/68.

TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

CAPO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 30. Divisione del territorio comunale in Zone Territoriali Omogenee Z.T.O.

3. Il territorio del comune di San Giorgio a Cremano è, conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/68 e delle LL.RR. n.14/82 en.16/04, suddiviso nelle seguenti **Zone territoriali omogenee** (Z.T.O.) e perimetrazioni di ambiti ai fini della normativa:
4. **Zona A** – Le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico- artistico o di particolare pregio ambientale, tali zone comprendono manufatti monumentali, chiamati tali dagli organi competenti ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, o che sono ritenuti di rilevante importanza per pregi architettonici artistici; manufatti o insiemi di manufatti che pur non avendo pregi architettonici costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio – storico; tra esse si distinguono le seguenti Z.T.O.:
- e) **A1** – Centro storico;
 - f) **A2** – Spazi aperti storici;
 - g) **A3** – ambiti di interesse archeologico;
 - h) **Perimetrazione Centro storico**;
 - i) **Perimetrazione Beni vincolati**;
5. **Zona B** – Le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e nelle quali la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12.5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale sia superiore ad 1.5 mc/mq tra esse si distinguono le seguenti Z.T.O.:
- a) **B1** – Zone residenziali;
 - b) **PERIURB** – Zone Periurbane;
6. **Zona D** – Le parti di territorio destinate ad insediamenti ed impianti industriali, produttivi o commerciali, di servizio o direzionali, turistico – ricettivi, tra esse si distinguono le seguenti Z.T.O.:
- a) **D1** – Zone produttive;
 - b) **D2** – Zone produttive-commerciali;
 - c) **D-DISM** – Zone produttive Dismesse;
7. **Zona E** – Le parti del territorio destinate ad usi agricoli o ad attività ad essi compatibili, tra esse si distinguono le seguenti Z.T.O.:
- a) **E1** - Zone agricole sature;
 - b) **E2** – Zone agricole;
8. **Zona attrezzature e standard urbanistici** – Le parti di territorio occupate o destinate a funzioni d'interesse comune nonché le aree verde attrezzato, i parcheggi ecc.; tra esse si distinguono le seguenti Z.T.O.:



- a) **AC1** - Attrezzature di interesse comune - Culturali;
- b) **AC2** - Attrezzature di interesse comune - Sociali;
- c) **AC3** - Attrezzature di interesse comune – Sanitarie;
- d) **AC4** - Attrezzature di interesse comune – Amministrative;
- e) **SA** - Asili nido;
- f) **SM** - Scuola materna;
- g) **SE** - Scuola elementare;
- h) **SI** - Scuola media inferiore;
- i) **AR**: Attrezzature religiose;
- j) **V1** – Attrezzature - Verde pubblico;
- k) **V2** – Attrezzature – Verde e Sport;
- l) **V3** - Attrezzature – Gioco;
- m) **PP** - Attrezzature – Parcheggi pubblici;
- n) **NuV** - Nuova viabilità di Piano;
- o) **S_sup** – Scuole superiori;
- p) **Ppss** – Commissariato Polizia;
- q) **ZM** – Stazione Carabinieri;
- r) **CIM** - Cimitero;
- s) **CIM-AMP**, Ampliamento cimitero;
- t) **C_di_cura** - Casa di cura privata;
- u) **Sp_p** – Sport privato;
- v) **PPr** – Parcheggi privati;
- w) **Sc_Pr** – Scuole Paritarie;
- x) **RSA_Pr** – Strutture d’accoglienza private;
- y) **VI** – Verde incolto;
- z) **SERV** – Servizi pubblici;
- aa) Punti vendita carburanti;
- bb) **S_I** - Stoccaggio idrocarburi;
- cc) **Circumvesuviana**;
- dd) **ZM_Demanio** uso governativo;
- ee) **CCR** – Centro comunale di raccolta Rifiuti;
- ff) **AE** – Aree di Emergenza Protezione Civile;
- gg) **Fascia di rispetto Autostrade**;
- hh) **Fascia di Rispetto Circumvesuviana**;
- ii) **Progetti PNRR**;
- jj) **Ambiti di recupero e rigenerazione urbana**;
- kk) **Confine Comunale**;
- ll) **Viabilità di progetto**;
- mm) **Ambiti soggetti a PUA**.

CAPO 2 – ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Art. 31. Zone destinate alla viabilità

1. Queste zone comprendono le parti di territorio destinate alla viabilità esistente ed a quella prevista dal PUC, esse sono contraddistinte nella tavola di piano dal colore blu tratteggiato e sono contraddistinte dai codici:
 - **NuV** - Nuova viabilità di Piano;
2. Dette zone sono soggette al vincolo di inedificabilità assoluta.
3. Le zone destinate alla viabilità comprendono sia quelle esistenti che previste di nuova edificazione dal presente PUC, e sono
 - a) strade;
 - b) intersezioni stradali;
 - c) parcheggi;
 - d) aree di rispetto e di pertinenza.
4. L'individuazione grafica delle strade, delle intersezioni stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera e comunque sempre in ottemperanza di quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione.
5. In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.
6. Le aree di rispetto sono necessarie per la realizzazione delle nuove strade, per l'ampliamento di quelle esistenti e per la protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione.
7. In tale area è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti.
8. Nel successivo Art. 63 delle NTA è riportato il limite della fascia di rispetto per ciascuna categoria di strada che equivale a limite d'inedificabilità.

Art. 32. Spazi di sosta e parcheggio in zone residenziali o destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

1. Gli spazi di sosta e parcheggio vanno previsti in ciascuna zona come opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile.
2. Nelle zone edificate le aree libere vanno utilizzate per integrare gli spazi di sosta e di parcheggio fino a soddisfare le esigenze di standard della popolazione.
3. Oltre a questi vanno previsti gli spazi necessari per la sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli per tutte i nuovi insediamenti e per le ricostruzioni nella quantità specificata dall'art.41 sexies della legge urbanistica modificata, questi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse anche prevedendo parcheggi interrati, mentre le aree esterne di pertinenza all'edificio possono essere destinate alla sosta pubblica.
4. Spazi per la sosta possono essere anche realizzati su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite alle singole unità abitative ai sensi della normativa vigente in materia (legge Tognoli e s.m.i.).

CAPO 3 – AMBITI E AREE STORICO-ARCHEOLOGICHE

Art. 33. Siti archeologici con decreto di vincolo- Z.T.O. A3

1. Il territorio del comune di San Giorgio a Cremano è interessato dalla presenza di aree archeologiche vincolate ai sensi della lettera m), art.142 del D. Lgs. 42/2004 e delimitate nell'ambito del presente PUC così come riportate nello studio Archeologico specialistico allegato al presente PUC;
2. Gli ambiti riportati al comma 1 sono sottoposti a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Testo Unico dei Beni Culturali e del Paesaggio D. Lgs. 42/2004.

Art. 34. Disposizioni generali per i siti archeologici

1. All'interno dei siti archeologici vincolati, dei siti indiziati e dei siti d'interesse archeologico il PUC recepisce tutte le prescrizioni efficaci ai sensi del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", D.Lgs. del 22 Gennaio 2004, n. 42, integrato e corretto attraverso il DL 26 Marzo 2008, n. 63.
2. Nei suddetti ambiti ed ai sensi del D.lgs. n.42/2004 e s.m.i. è fatto obbligo a chiunque scopra fortuitamente beni immobili o mobili di farne denuncia entro ventiquattro ore al soprintendente o al sindaco, ovvero all'autorità di pubblica sicurezza, e di provvedere alla conservazione temporanea di essi, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati rinvenuti.
3. Il presente PUC dispone che per tutti gli interventi, pubblici o privati, negli ambiti sottoposti a vincolo archeologico, è fatto obbligo ai proprietari, possessori o detentori degli immobili ricadenti in tale area, di sottoporre alla Soprintendenza i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenere la preventiva approvazione.
4. Solo sugli *edifici esistenti* ricadenti nelle aree segnalate per il loro interesse archeologico sono consentiti interventi di *manutenzione ordinaria e straordinaria* e di *risanamento conservativo*; tali interventi, pubblici o privati, devono essere preceduti da preventiva comunicazione alla Soprintendenza ai beni archeologici, da inviare almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori, finalizzata all'esercizio dei poteri di vigilanza, da parte della citata Soprintendenza, per la tutela dei beni d'interesse archeologico.

Art. 35. Beni vincolati

1. I beni e ambiti con valore storico-culturale sono individuati dal PUC nella Tavola **4.8_ Beni paesaggistici ai sensi degli art. 136 e 142 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., 7.2_ Individuazione dei principali monumenti** e nella Tavola **9.2_ZTO di Piano** (1:5000) sono sottoposti a specifica tutela in base al D. Lgs. 42/2004, poiché essi rappresentano ambiti con un riconosciuto valore monumentale, storico e culturale del paesaggio della città di San Giorgio a Cremano. Le ville sono troppe per indicare i Decreti di vincolo in questa sede.
2. Ai beni riportati al comma 1 del presente articolo si aggiungono i beni e i seguenti manufatti di valore storico-architettonico e/o storico testimoniale, anche se non rappresentati nelle tavole di piano:
 - a) Edifici religiosi quali chiese, cappelle, edicole e tabernacoli;
 - b) Palazzi signorili presenti all'interno del Centro storico;
 - c) Manufatti edilizi che caratterizzano il paesaggio storico, ancorché inserito nel contesto

urbano (ville gentilizie, giardini monumentali, ecc.);

3. I manufatti e gli ambiti indicati ai commi 1 e 2 non devono essere rimossi o danneggiati, altresì non devono essere alterate le loro caratteristiche storiche sinora conservate, ivi comprese le sistemazioni esterne quali muretti di sostegno in muratura di pietrame e terrazzamenti.
4. I progetti d'intervento sui beni ed ambiti di cui al comma 1 sono finalizzati alla loro tutela, conservazione e valorizzazione, pertanto devono dare conto di un'approfondita rappresentazione dello stato di fatto e corredati da un attento studio preliminare dell'opera e del suo contesto ambientale e paesaggistico. Per essi gli interventi ammissibili (restauro, risanamento conservativo e consolidamento) sono effettuati con l'impiego di materiali e tecniche compatibili con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali locali.
5. Sui manufatti di valore storico-architettonico e storico-testimoniale di cui al comma 2 sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:
 - a) Restauro e risanamento conservativo;
 - b) Consolidamento e ripristino con l'impiego di tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali locali e compatibili con esse (composizione chimico-fisica dei materiali);
 - c) Ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, con il criterio della reversibilità dello stesso (dei materiali e d'uso) e della distinguibilità (tecniche esecutive e trattamento delle superfici).

CAPO 4 – ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI PROGETTO

Art. 36. Definizione delle Zone Residenziali

1. Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze, quali negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, etc.
2. Le Zone Residenziali del presente PUC si dividono in:
 - a) zone di recupero e conservazione (Z.T.O. **A1** e **A2**);
 - b) zone sature e di completamento (Z.T.O. **B** e **Periurb**);
3. Da tali zone sono escluse tutte le attività insalubri previste dalla normativa vigente ad esempio depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, industrie, laboratori per artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinari che producono rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.
4. Salvo particolari norme di zona, sono pure esclusi dalle zone residenziali i supermercati e i grandi magazzini, gli ospedali e le case di cura, i palazzi per uffici, i cinematografi: gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali potranno essere mantenuti, ma se demoliti, non potranno essere sostituiti con analoghe costruzioni.
5. Nelle zone di completamento del centro abitato sono ammessi laboratori artigianali con

caratteristiche compatibili con la residenza.

Art. 37. Centro storico - Z.T.O. A.1

1. Il PUC individua come zona A di cui al D.L. n.1444/1968, il **Centro storico** costituito dagli insediamenti urbani di antica formazione come documentato dalla tavola **7.3_Perimetrazione del Centro Storico**, il tale tavola è rappresentato il perimetro individuato dal PTC della Città Metropolitana di Napoli (art.38 Nuclei Storici) aggiornato e specificato in base alle ricognizioni di dettaglio condotte nella elaborazione del presente PUC (Cfr. **TAV 7.1_Stratificazione storica dell'edificato**). Tali insediamenti storici rappresentano un patrimonio urbanistico-architettonico da tutelare e recuperare attraverso *Piani di dettaglio* che indirizzino al recupero organico dal punto di vista architettonico e funzionale del patrimonio edilizio di antica costruzione.
2. Nell'ambito della Z.T.O. A.1 la trasformazione dei contesti è subordinata all'adozione di un **Piano urbanistico attuativo** (PUA), ossia di un **Piano di Recupero** che preveda l'articolazione degli interventi attraverso analisi di supporto e determinazioni tecniche che consentano la valutazione sia in termini di fattibilità tecnico-economica, sia in termini di impatto ambientale, paesistico e territoriale.
3. In tali ambiti, fino all'approvazione dei suddetti strumenti attuativi non sono ammessi interventi di tipo trasformativo ovvero interventi volti ad introdurre sostanziali innovazioni d'uso o di struttura nello stato dei luoghi per fini economici o sociali, con modificazioni anche radicali dei valori esistenti, anche attraverso nuovi impegni di suolo per la formazione di nuovi insediamenti o sostituzione di tessuti insediativi o infrastrutturali, per il potenziamento delle strutture e degli usi e la creazione di nuove sistemazioni paesistiche e il miglioramento delle condizioni preesistenti.
4. Il presente PUC riconosce come **componenti strutturali** degli insediamenti urbani di antica formazione:
 - I caratteri storico-architettonici e paesistici del sistema insediativo di antica formazione, con la tutela dei rapporti visivi relativi ai fulcri principali interni all'impianto, nonché del sistema delle visuali esterne del contesto, anche attraverso la rimozione o mitigazione gli elementi di detrazione visiva e di degrado;
 - La struttura morfologica dell'impianto urbano con particolare riferimento agli spazi pubblici ed alla viabilità storica d'impianto (strade, piazze, slarghi, scalinate, ecc.);
 - I caratteri tipo-morfologici degli isolati e degli edifici con i relativi spazi di pertinenza;
 - Le caratteristiche formali, tecnico-costruttive e materiche degli edifici di pregio nonché dell'edilizia minore con valore ambientale;
5. Il presente PUC individua come **obiettivi progettuali principali**:
 - a. il recupero degli insediamenti attraverso un PUA che definisca le invarianti degli interventi e le possibilità trasformative degli stessi al fine di preservare e valorizzare la specifica identità spaziale, le caratteristiche formali, strutturali e materiche dei suddetti ambiti;
 - b. la messa in sicurezza degli insediamenti esposti a specifiche situazioni di rischio e degrado;
 - c. la riqualificazione complessiva degli spazi pubblici scoperti (strade, piazze, slarghi, ecc.) con eventuali integrazioni pedonali/ciclabili anche prevedendo, laddove possibile, la piantumazione di essenze arboree, l'inserimento di idonei elementi di arredo urbano che ne incoraggino la funzione e la vivibilità;

- d. il potenziamento del ruolo strategico del Centro Storico rispetto al complesso urbano di San Giorgio a Cremano attraverso la riconversione funzionale, il riuso e la localizzazione di funzioni legate al turismo degli ambiti degradati o sottoutilizzati da definirsi nell'ambito del PUA ovvero di Piano di Recupero (P.R.).
6. Sul patrimonio edilizio legittimante esistente all'interno della Z.T.O. A, in assenza di PUA, ossia di **Piano di Recupero**, sono assentibili, secondo le procedure vigenti, i seguenti **interventi edilizi diretti**, così come definiti nell'Art. 11:
- a. Opere di *manutenzione ordinaria*;
 - b. Opere *manutenzione straordinaria* di tipo "leggero" come previsto dal RUEC;
 - c. Opere di *restauro e risanamento conservativo* a parità di volume preesistente VO e di superficie lorda di pavimento SP, nel rispetto delle seguenti Norme e della disciplina stabilita dal RUEC;
 - d. Interventi interni per il frazionamento e/o accorpamento di unità immobiliari non sono consentite in assenza di PUA ossia di Piano di Recupero che stabilirà e regolerà tali trasformazioni del patrimonio edilizio;
 - e. Per gli interventi di *manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo* che investono parti sostanziali dell'edificio, parti comuni e/o elementi delle facciate esterne dell'edificio, ai fini dell'ottenimento del **titolo abilitativo** deve essere elaborato un *Progetto-Programma d'Intervento Unitario* riguardante l'intero edificio, da sottoporre all'esame della commissione edilizia che dovrà valutare la conservazione dell'immobile;
 - f. **In assenza di PUA** ossia di Piano di Recupero **non sono consentiti** interventi di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.
 - g. Le zone A sono parti del territorio comunale condizionate al sostanziale mantenimento dei caratteri originali degli insediamenti esistenti ed al recupero delle preesistenze. In ordine alla necessità di dettare criteri e norme sufficientemente articolate tali zone vengono distinte in:
 - aree e/o fabbricati di carattere storico/ambientale da conservare;
 - fabbricati di recente edificazione e a volte in netto contrasto con l'ambito di appartenenza, per i quali è possibile prevedere la sostituzione o la radicale modificazione, sempre previa approvazione di un Piano di Recupero con valenze di PUA che investa l'intera area dell'ambito urbano interessato.
- Tutti gli interventi previsti per la zona omogenea A devono rispettare i dati e parametri di questo articolo oltre a quanto previsto dalla normativa del Piano Paesistico dei Comuni Vesuviani per le zone di Protezione Integrale, *Protezione integrale con restauro paesistico ambientale*, *Recupero urbanistico edilizio*, e *Zone sature interne* (di cui agli art. 11, 12, 13 e 15 delle Norme di attuazione del PTP dei Comuni Vesuviani approvato con D.M. 28 dicembre 1998).
7. La Z.T.O. A è destinata prevalentemente alla residenza ed alle destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze, pertanto nell'ambito del patrimonio edilizio legittimante esistente all'interno delle zone A **non sono consentiti** cambi di destinazione in assenza di PUA ossia *Piano di Recupero* che stabilirà e regolerà tali trasformazioni del patrimonio edilizio;

8. Dal momento che tutta la zona ha un carattere prevalentemente residenziale sono vietate le modifiche di destinazione d'uso, quali ad esempio magazzini di vendita, depositi o complessi di uffici, con superficie complessiva superiore a 300 mq.
9. Nell'ambito della Z.T.O. A sono comunque compatibili le seguenti **destinazioni d'uso** se già esistenti alla data di adozione del presente PUC:
- **RE** - Uso residenziale ed abitativo: spazi destinati alla residenza dei nuclei familiari, spazi di servizio e accessori, aree di pertinenza, comprese le residenze speciali (case albergo, comunità, foresterie, ecc.);
 - **RP** - edilizia residenziale pubblica: quella posta in essere da soggetti pubblici o privati finanziata con mezzi pubblici o con mutui agevolati.
 - Garage individuali o depositi in locali a piano terra su fronte strada, con superficie inferiore ai 150mq;
 - **CO1 C**- Attività Commerciali al dettaglio, in strutture di piccola dimensione aventi una superficie netta di vendita non superiore a 100 mq;
 - **CO7** - Attività per la ristorazione e pubblici esercizi: ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo, con superfici aperte al pubblico nei limiti consentiti dalle vigenti leggi di settore e di sicurezza;
 - attività artigianali con esclusione - previo parere della competente ASL- delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori;
 - **AI2** – Servizi e attrezzature di interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, centri culturali, biblioteche, musei;
 - **AI3** - servizi e attrezzature di interesse religioso: chiese, centri religiosi, ecc.;
 - **AT1** - uffici pubblici e privati non a carattere direzionale: studi professionali; agenzie turistiche, immobiliari ed assicurative; sportelli bancari; uffici postali; laboratori sanitari; servizi; ecc.; attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione; attività per il culto; attività associative e culturali, con superficie complessiva inferiore ai 150 mq.
 - **AT2** - attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.
 - **TR** –Attività turistico ricettive: ricadono in questa classe gli alberghi, le residenze collettive turistico alberghiere, i B&B e le residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc.). Sono ammesse, entro il limite del 10% della superficie lorda di pavimento esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio. L'attività turistico-ricettiva è compatibile con la residenza.
 - **VP**- Verde privato: area inedificabile priva di capacità edificatorie libera da costruzioni, sistemata in superficie a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti, con un grado di densità arborea non inferiore a n. 8 alberi per ogni 100mq di area verde.
10. In tutti gli edifici ricadenti nella ZTO A non vincolati ai sensi della 42/2004 è consentito il frazionamento della singola unità immobiliare con superficie abitabile non inferiore a 250 mq, purché questo non comporti alterazioni formali nelle parti comuni degli stessi né contrasto con i principi del restauro.

Unità immobiliari con superfici utile residenziale non inferiore a 250 mq non potranno essere oggetto di frazionamento.

Art. 38. Spazi aperti storici - Z.T.O. A1

1. Il presente PUC, ai fini della tutela dei beni con valore storico-architettonico ed ambientale relativi alle costruzioni presenti nel sistema paesistico del comune di San Giorgio a Cremano, individua e delimita nella tavola di Piano specifiche zone territoriali Z.T.O. A1, ovvero *Spazi aperti storici* documentati in base alla Cartografia Storica (Cfr. TAV_7.1) e presenti nell'ambito del Centro Storico come perimetrato nella tavola **7.3_Perimetrazione Centro Storico** e nella TAV **9.2_Proposta di Piano** (1:5000).
2. Gli *Spazi aperti storici*, localizzati per lo più nell'ambito delle zone del centro storico del presente PUC, risultano fortemente connessi e interrelati con gli edifici storici e gli usi tipici del paesaggio urbano storico. Pertanto, in accordo con quanto prescritto nelle NTA del Piano del PTCP della Città Metropolitana di Napoli i suddetti spazi, possono essere oggetto d'intervento, di recupero e riuso ai fini della loro tutela e valorizzazione.
3. Il presente PUC individua per questi ambiti i seguenti **obiettivi progettuali principali**:
 - a) l'individuazione, la tutela ed il recupero della vegetazione con valore storico architettonico, dei giardini storici, degli spazi aperti, degli alberi monumentali e di tutti gli elementi con valore testimoniale (piccole edicole, recinzioni storiche, muretti, ecc.) ai fini della tutela e conservazione di quegli elementi caratterizzanti il paesaggio e le tipologie storiche locali;
 - b) la riqualificazione dei manufatti e la sistemazione delle aree, puntando alla conservazione della riconoscibilità dei caratteri tradizionali e delle strutture del paesaggio agrario e dei giardini storici, con tecniche e materiali tradizionali, la nuova piantumazioni di vegetazione compatibile con i caratteri storici di questi ambiti;
4. Il presente PUC individua per gli Spazi aperti storici A1, per lo più inseriti in ambiti del territorio urbano ed aperto, i seguenti **Usi consentiti**:
 - a) Uso connesso alle attività residenziali limitrofe ed alle generali attività legate agli spazi aperti;
 - b) Usi connessi all'attività turistico-ricettiva a basso impatto ambientale ed agrituristica legata alla fruizione del territorio naturale e vegetale;
 - c) attività per il tempo libero e per il turismo culturale, sportive e ricreative, per piccole rivendite e negozi locali compatibili con le esigenze di tutela.
5. Per tutti gli Spazi aperti storici A1, previo rilascio obbligatorio del nulla osta da parte dell'Ente gestore degli eventuali vincoli presenti sulle aree, sono sempre consentiti le seguenti **categorie di intervento** sugli edifici del patrimonio edilizio esistente e legittimo o su parti di essi, come definite all'art.3 comma 1 lett. a) b) c) del D.P.R. 380/2001, ovvero:
 - a) La *manutenzione ordinaria* e la *manutenzione straordinaria*;
 - b) Il *restauro* ed il *risanamento conservativo*;

- c) Sono altresì consentiti il *consolidamento*, il *ripristino* e le *ricostruzioni delle parti dirute di recinzioni e muretti* adeguatamente documentata, con l'impiego di tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali locali e compatibili con esse;
- d) Recupero, salvaguardia e valorizzazione della componente vegetazionale con particolare attenzione agli alberi con caratteristiche di pregio e/o monumentali.

Art. 39. Residenziale satura per vincolo - Z.T.O. B

1. Le zone B del presente PUC e di cui al D.I. n.1444/1968, sono insediamenti caratterizzati da tessuti edilizi recenti, la cui formazione è avvenuta a seguito del Piano Regolatore Generale vigente in ambiti gravati dalla presenza del Piano di Emergenza Vesuvio che ne ha limitato lo sviluppo e il completamento, nonché la categorizzazione delle aree residenziali stesse.
2. Tali zone che risultano "sature" per la presenza del vincolo di natura sovraordinata non è possibile realizzare nuova edificazione pertanto sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:
 - a) *Interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;*
 - b) *abbattimento e ricostruzione a parità di sagoma, superfice e di volume a fini non residenziali;*
 - c) *demolizione senza ricostruzione (in particolare delle superfetazioni);*
3. La disciplina del PUC per le predette zone prevede:
 - a) l'adeguamento, ove occorrente, della dotazione di attrezzature pubbliche, prioritariamente attraverso il riuso di edifici dimessi e/o dimettibili, e comunque nel rispetto delle specifiche di cui al RUEC;
 - b) la riqualificazione degli spazi pubblici scoperti (strade e piazze) anche prevedendo l'ampliamento di marciapiedi, l'incremento del verde urbano, attraverso la realizzazione di aiuole, piccoli spazi verdi, la creazione di alberature stradali e/o l'incremento delle quantità di alberi laddove possibile, l'inserimento di idonei elementi di arredo urbano che ne incoraggino la fruizione e la vivibilità.

Art. 40. Zona residenziale periurbana satura per vincolo - Z.T.O. PERIURB

1. Le zone **PERIURB Zona residenziale periurbana satura per vincolo** del presente PUC sono ambiti residenziali di fatto, per costruzione avvenuta in zone vincolate dalla presenza del Piano di Emergenza Vesuvio e/o livello di interesse ai sensi del D. Lgs. n.42/2004, recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e secondo le normative e le prescrizioni definite dai vincoli sovraordinati operanti in tali ambiti.
2. In tali zone che risultano "sature" per la presenza di vincoli di natura sovraordinata, **non è possibile realizzare nuova edificazione**, pertanto sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi, a meno di più restrittive disposizioni previste dai Vincoli e Piani sovraordinati e dalle categorie di rischio e pericolo individuate dal PSAI:
 - a) *Interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria;*
 - b) *Interventi volti all'adeguamento alla vigente normativa antisismica* per i soli edifici legittimamente autorizzati;
 - c) *abbattimento e ricostruzione a parità di sagoma, superfice e di volume a fini non residenziali;*

- d) *demolizione senza ricostruzione e ripristino del suolo, con realizzazione di impianti arborei.*
3. La disciplina dei PUC per le predette zone inoltre prevedere:
- a) Interventi di messa in sicurezza, nonché interventi preventivi di messa in sicurezza di emergenza nell'ambito delle superfici pertinenziali scoperte per il miglioramento della qualità ambientale e per la diminuzione dei rischi, nonché interventi di miglioramento della qualità del suolo, della sua permeabilità e dell'incremento del verde.
 - b) Interventi di mitigazione e d'inserimento ambientale degli edifici nel contesto attraverso la realizzazione di zone a verde piantumato con specie vegetali autoctone, con una densità arborea non inferiore a n. 8 alberi per 100mq di area scoperta.

CAPO 2 – ZONE PRODUTTIVE

Art. 41. Zone produttive - Z.T.O. D

1. Le zone territoriali omogenee D comprendono le aree destinate dal PUC alle attività produttive, a valenza varia, in generale sono consentiti i seguenti usi:
 - a) AP1 - attività industriali, artigianato di produzione ed artigianato di servizio; depositi al coperto o all'aperto; deposito di relitti e rottami comprese le attrezzature per la compattazione;
 - b) AP2 - Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi;
 - c) AP3 - Attività di logistica e di autotrasporto.
 - d) Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale ed integrate nell'unità produttiva stessa, ivi inclusi spacci aziendali per la vendita dei prodotti delle aziende, le eventuali sedi di associazioni di categorie economiche, la residenza del custode e/o titolare, quest'ultima con un massimo di 80 mq di superficie lorda di pavimento, il tutto entro il limite massimo del 20% della superficie lorda di pavimento totale SP dell'intervento.
2. Il presente PUC individua e differenzia le Z.T.O. D e persegue come obiettivo generale per tutte le aree produttive:
 - a) la prioritaria realizzazione dei necessari interventi volti al completamento delle urbanizzazioni, primarie e secondarie, mediante la realizzazione degli indispensabili standard di legge (parcheggi, aree di verde attrezzato, ecc.);
 - b) necessari interventi di mitigazione degli impatti e di riqualificazione paesaggistica ed ambientale laddove siano necessari;
 - c) interventi di riqualificazione edilizia che gli assegnatari dei lotti devono necessariamente effettuare al fine di eliminare la condizione di degrado in cui versano taluni lotti e manufatti insistenti sugli stessi.

Art. 42. Zone produttive - Z.T.O. D1

1. Per quanto attiene le Z.T.O. D1, sono gli ambiti individuati nel presente PUC che accolgono al loro interno aree produttive legittimamente esistenti; tali ambiti sono soggetti a limitazioni e vincoli derivanti da *Piani Sovraordinati* e pertanto il rilascio del *titolo edilizio* è sempre subordinato all'ottenimento dell'assenso da parte degli enti gestori del vincolo nonché al rispetto delle

limitazioni e prescrizioni da essi predisposte; il presente PUC persegue l'obiettivo del miglioramento urbanistico delle aree ed edilizio degli immobili in esso presenti ai fini del rispetto degli interessi paesaggistico-ambientali, geologici ed idrogeologici, e secondo le normative e le prescrizioni definite dai vincoli Sovraordinati operanti in tali ambiti.

2. Nelle sottozone D1 - produttive sono in particolare consentite le seguenti **attività**:
 - a) i manufatti industriali ed artigianali per attività non inquinanti;
 - b) i servizi connessi al funzionamento delle aziende, compreso quelli utili alla ricerca, alla sperimentazione, alla formazione professionale nel settore industriale, alla progettazione, alla promozione e distribuzione di prodotti;
 - c) le destinazioni d'uso per uffici, solo se direttamente e strettamente complementari alle destinazioni di cui ai punti precedenti;
 - d) la destinazione d'uso residenziale è ammessa limitatamente alle esigenze di sorveglianza e custodia degli impianti nei limiti di cui alla lettera d) co. 1 dell'art. 41;
3. In tali ambiti sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi a meno di più restrittive disposizioni previste dai *Piani Sovraordinati*, dalle categorie di rischio e pericolo individuate dal PSAI e/o secondo le indicazioni contenute dallo studio geologico di dettaglio allegato al presente PUC, nonché quanto prescritto dal Testo unico in materia ambientale D. Lgs. N. 152/06:
 - a) Interventi di *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione* a parità di volume preesistente VO e di superficie lorda di pavimento SP, applicabili solo nel caso di documentate e comprovate necessità.;
 - b) in caso di dismissione e di riconversione produttiva delle attività gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di un *piano urbanistico attuativo* nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici di seguito riportati;
 - c) interventi di *adeguamento igienico-sanitario degli edifici* senza aumento della superficie coperta utile e della volumetria esistente;
 - d) interventi volti all'adeguamento alla *vigente normativa antisismica*;
 - e) interventi di sistemazione e manutenzione di *superfici pertinenziali scoperte* a servizio di edifici esistenti per il miglioramento della qualità ambientale (smaltimento e recupero rifiuti, trattamento delle acque reflue, ecc.) con incremento della componente verde (densità arborea non inferiore a 10 alberi per 100 mq) finalizzata alla mitigazione ambientale con particolare attenzione alla salvaguardia delle matrici ambientali ed al miglioramento della permeabilità dell'area scoperta;
 - f) adeguamento degli edifici alle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ed in materia di sicurezza;
 - g) interventi di adeguamento e rifunionalizzazione della rete scolante artificiale (fossi, cunette stradali, ecc.);
 - h) Interventi di mitigazione e d'inserimento ambientale attraverso la realizzazione di zone a verde piantumato con specie vegetali autoctone, con densità arborea non inferiore a 10 alberi per 100mq di area scoperta.
4. Il PUC si applica per **intervento edilizio diretto** solo sui **manufatti esistenti** con attività in corso e nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici di seguito riportati:



	Superficie territoriale totale zone D1 (da tavola di piano)	ST=mq 418882
1	Indice di fabbricabilità fondiario	IF=mc/mq 2
2	la costruzione va arretrata dal ciglio della strada di almeno:	DS=m 6,00
3	l'intervallo di isolamento fra i due edifici deve essere pari ad 1/3 dell'altezza H del fabbricato più alto.	IS=1/3 H maggiore
4	distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti deve essere maggiore o tutto al più uguale all'altezza del fabbricato più alto, la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12. In ogni caso tale distanza non può essere inferiore a m 10.	Il valore maggiore fra: DF=H max DF=m 10,00
5	distanza minima tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate ai veicoli: deve corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata per lato e comunque non può risultare inferiore: per strade di larghezza < m7, a per strade di larghezza $m\ 7 \leq L \leq m\ 15$, a per strade di larghezza > m 15, a e comunque non può risultare inferiore all'altezza del fabbricato più alto	DS= m5,00 DS=m 7,50 DS= m 10,00
6	distanza dai confini di proprietà	m 10,00
7	superficie minima di intervento per i piani attuativi pari alle sottozone perimetrate nella tavola di piano	
8	superficie minima di intervento per intervento edilizio diretto	SM=mq 10000
9	rapporto massimo di copertura	RC=mq/mq 0,25
10	superficie destinata a verde privato 10% della SF garantendo una densità arborea pari almeno a 10 alberi ogni 100 mq	VP=mq 0.10xSF
11	superficie a parcheggio 30% della SF garantendo la permeabilità del terreno con pavimentazione in grigliato erboso permeabile con inserimento di un albero per ogni posto auto, la realizzazione di siepi verdi per la delimitazione degli stalli e dei percorsi e la presenza di verde verticale (no piante rampicanti) lungo i muri perimetrali con funzioni di contenimento dei rumori e	pp =mq 0.30xSF

	assorbimento degli inquinanti atmosferici	
12	Superficie a standard di uso pubblico per parcheggi e verde a fronte strada 10% SF anche per il parcheggio pubblico vale quanto prescritto al punto precedente per i parcheggi privati	ss=mq 0.10xSF
13	indice di permeabilità pari alla percentuale di superficie destinata a verde privato o condominiale sul totale della superficie fondiaria che non deve essere mai inferiore al 40%	IP= VP+pp+ss
14	massima altezza consentita HM: non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti (art. 8 D.L. 2/4/1968 n. 1444); - se l'edificio è a fronte strada, non può essere maggiore di 2 volte la larghezza della strada; - se l'edificio è d'angolo rispetto alle strade, può essere, nel fronte sulla strada più stretta e per uno sviluppo a partire dall'angolo pari alla larghezza della strada su cui prospetta, uguale a quella consentita dalla strada più larga; - verso gli intervalli di isolamento non può essere superiore a 3 volte la larghezza dell'intervallo stesso; E non può essere mai superiore a: - salvo documentate e comprovate necessità.	HM=m 8,00

5. Nel caso di *ristrutturazione edilizia e abbattimento e ricostruzione*, ai fini del rilascio del permesso a costruire, è fatto l'obbligo della presentazione di un *Progetto d'Intervento* che riguardi anche la sistemazione ed utilizzazione delle aree circostanti il nuovo edificio produttivo e che preveda i seguenti approfondimenti necessari:
- a) sistemi di gestione delle risorse idriche al fine di razionalizzarne l'uso;
 - b) sistema di gestione delle acque reflue (ad esempio impianti separati tra rete di canalizzazione delle acque meteoriche e rete fognaria);
 - c) opere per la mitigazione dell'impatto sul contesto paesaggistico urbano o rurale, dell'inquinamento acustico e dell'inquinamento elettromagnetico laddove sia necessario;
 - d) dotazione di spazi per garantire un miglior equilibrio idrogeologico e la funzionalità della rete idraulica superficiale, anche attraverso il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli.

Art. 43. Zone produttive-commerciali - Z.T.O. D2

1. Le Z.T.O. D2 sono gli ambiti individuati nel presente PUC che accolgono al loro interno aree commerciali **legittimamente esistenti**; tali ambiti sono soggetti a limitazioni e vincoli derivanti da *Piani Sovraordinati* e pertanto il rilascio del *titolo edilizio* è sempre subordinato all'ottenimento dell'**assenso** da parte degli enti gestori del vincolo nonché al rispetto delle limitazioni e prescrizioni

da essi predisposte.

2. Nelle sottozone D2 produttive commerciali sono in particolare consentite le seguenti **attività**:
 - a) i manufatti commerciali compatibili con la residenza;
 - b) i servizi connessi al funzionamento delle aziende, compreso quelli utili alla ricerca, alla sperimentazione, alla formazione professionale nel settore industriale, alla progettazione, alla promozione e distribuzione di prodotti;
 - c) le destinazioni d'uso per uffici, solo se direttamente e strettamente complementari alle destinazioni di cui ai punti precedenti;
 - d) la destinazione d'uso residenziale è ammessa limitatamente alle esigenze di sorveglianza e custodia degli impianti;
3. Il PUC si applica per **intervento edilizio diretto** solo sui **manufatti esistenti** con attività in corso e nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici di seguito riportati:
 - a) sono consentiti interventi di *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione* a parità di volume preesistente VO e di superficie lorda di pavimento SP, applicabili solo nel caso di documentate e comprovate necessità;
 - b) in caso dismissione e di riconversione produttiva delle attività gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di un *piano urbanistico attuativo* nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici di seguito riportati.
6. Nel caso di *ristrutturazione edilizia e abbattimento e ricostruzione*, ai fini del rilascio del permesso a costruire, è fatto l'obbligo della presentazione di un *Progetto d'Intervento* che riguardi anche la sistemazione ed utilizzazione delle aree circostanti il nuovo edificio produttivo e che preveda i seguenti approfondimenti necessari:
 - a) sistemi di gestione delle risorse idriche al fine di razionalizzarne l'uso;
 - b) sistema di gestione delle acque reflue (ad esempio impianti separati tra rete di canalizzazione delle acque meteoriche e rete fognaria);
 - c) opere per la mitigazione dell'impatto sul contesto paesaggistico urbano o rurale, dell'inquinamento acustico e dell'inquinamento elettromagnetico laddove sia necessario;
 - d) dotazione di spazi per garantire un miglior equilibrio idrogeologico e la funzionalità della rete idraulica superficiale, anche attraverso il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli.

	Superficie territoriale totale zone D1 (da tavola di piano)	ST=mq 52477
1	Indice di fabbricabilità fondiario	IF=mc/mq 2
2	la costruzione va arretrata dal ciglio della strada di almeno:	DS=m 6,00
3	l'intervallo di isolamento fra i due edifici deve essere pari ad 1/3 dell'altezza H del fabbricato più alto.	IS=1/3 H maggiore
4	distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti deve essere maggiore o tutto al più uguale all'altezza del fabbricato più alto, la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino	Il valore maggiore fra: DF=H max



	per uno sviluppo superiore a m 12. In ogni caso tale distanza non può essere inferiore a m 10.	DF=m 10,00
5	distanza minima tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate ai veicoli: deve corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata per lato e comunque non può risultare inferiore:	
	per strade di larghezza < m7, a	DS= m5,00
	per strade di larghezza $m\ 7 \leq L \leq m\ 15$, a	DS=m 7,50
	per strade di larghezza > m 15, a	DS= m 10,00
	e comunque non può risultare inferiore all'altezza del fabbricato più alto	
6	distanza dai confini di proprietà	m 10,00
7	superficie minima di intervento per i piani attuativi pari alle sottozone perimetrate nella tavola di piano	
8	superficie minima di intervento per intervento edilizio diretto	SM=mq 10000
9	rapporto massimo di copertura	RC=mq/mq 0,25
10	superficie destinata a verde privato 10% della SF garantendo una densità arborea pari almeno a 10 alberi ogni 100 mq	VP=mq 0.10xSF
11	superficie a parcheggio 30% della SF garantendo la permeabilità del terreno con pavimentazione in grigliato erboso permeabile con inserimento di un albero per ogni posto auto, la realizzazione di siepi verdi per la delimitazione degli stalli e dei percorsi e la presenza di verde verticale (no piante rampicanti) lungo i muri perimetrali con funzioni di contenimento dei rumori e assorbimento degli inquinanti atmosferici	pp =mq 0.30xSF
12	Superficie a standard di uso pubblico per parcheggi e verde a fronte strada 10% SF anche per il parcheggio pubblico vale quanto prescritto al punto precedente per i parcheggi privati	ss=mq 0.10xSF
13	indice di permeabilità pari alla percentuale di superficie destinata a verde privato o condominiale sul totale della superficie fondiaria che non deve essere mai inferiore al 40%	IP= VP+pp+ss
14	massima altezza consentita HM:	

	non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti (art. 8 D.L. 2/4/1968 n. 1444);	
	- se l'edificio è a fronte strada, non può essere maggiore di 2 volte la larghezza della strada;	
	- se l'edificio è d'angolo rispetto alle strade, può essere, nel fronte sulla strada più stretta e per uno sviluppo a partire dall'angolo pari alla larghezza della strada su cui prospetta, uguale a quella consentita dalla strada più larga;	
	- verso gli intervalli di isolamento non può essere superiore a 3 volte la larghezza dell'intervallo stesso;	
	E non può essere mai superiore a: - salvo documentate e comprovate necessità.	HM=m 8,00

Art. 44. Zone produttive Dismesse - Z.T.O. D-DISM

1. Le sottozone D-DISM produttive dismesse o in via di dismissione, sono gli ambiti individuati dal presente PUC per promuovere, a seguito di eventuali bonifiche, la riqualificazione e rigenerazione dei tessuti e delle costruzioni degradate e sottoutilizzate, finalizzati al recupero e riutilizzo dei complessi produttivi dismessi in un'ottica di contrasto al consumo di suolo e nella prospettiva di una ri-funionalizzazione ecosostenibile delle aree e delle strutture edilizie.
2. Nel rispetto della normativa e pianificazione vigente, in tali ambiti sono consentiti:
 - a) La ristrutturazione edilizia dei singoli edifici che comprendano anche la demolizione e ricostruzione con medesima sagoma, sedime e caratteristiche planovolumetriche, nel perseguimento dei principi di contenimento di consumo del suolo, di efficientamento energetico ed adeguamento alla normativa vigente sismica e sulla sicurezza delle costruzioni;
 - b) La ristrutturazione urbanistica di uno o più edifici contermini rivolti a sostituire l'intero tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale, dei singoli edifici che comprendano anche la demolizione e ricostruzione con differente sagoma, sedime e caratteristiche planovolumetriche, nel perseguimento dei principi di contenimento di consumo del suolo, di efficientamento energetico ed adeguamento alla normativa vigente sismica e sulla sicurezza delle costruzioni;
3. Gli interventi di cui alla lettera a) del comma 2 possono essere realizzati mediante *titolo abilitante diretto (permesso a costruire)* fatte salve le disposizioni della pianificazione paesaggistica vigente, della L. 42/2004 e del D.Lgs. 152/2006;
4. Gli interventi di cui alla lettera b) del comma 2 possono essere realizzati mediante *permesso di costruire convenzionato* o con *piano urbanistico attuativo* (PUA), fatte salve le disposizioni della pianificazione paesaggistica vigente, della L. 42/2004 e del D.Lgs. 152/2006;
5. Il cambio di destinazione d'uso necessario ai fini della riqualificazione complessiva degli edifici e/o degli ambiti dismessi non prevede il cambio d'uso ai fini residenziali, ma consente e favorisce la scelta di un mix funzionale compatibile con le destinazioni dell'ambito urbano in cui tali complessi ricadono, con attività quali:
 - a) terziarie-direzionali può essere articolata in attività direzionali (sedi di enti e società pubblici e privati), attività di servizio alle imprese ed alle persone (studi professionali) e strutture

- specializzate per servizi privati (cliniche, scuole e centri di formazione);
- b) turistico - ricettive (alberghi, pensioni, cinema, sale convegni, centri benessere, palestre, ecc) e di ristoro, quali bar e ristoranti;
 - c) del tempo libero, sportive e ricreative;
 - d) culturali e di formazione, di potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione, come supporto alle attività universitarie e scolastiche, quali studentati e servizi ad essi connessi.
6. In tali ambiti di cui al comma 2 del presente articolo, il progetto o il PUA dovranno contenere la composizione e quantificazione specifica del mix funzionale definendo con chiarezza l'attività prevalente ed escludendo le attività incompatibili con essa, mentre la destinazione d'uso residenziale è ammessa limitatamente alle esigenze di sorveglianza e custodia dei complessi edilizi e mai superiore agli 80 mq di superficie lorda.
7. Ai fini dell'ottenimento del *Permesso a costruire*, nel caso indicato al comma 2 lettera a) e b) il presente PUC dispone che il **progetto d'intervento** riguardi anche la sistemazione ed utilizzazione delle aree di pertinenza del nuovo edificio e che preveda i seguenti approfondimenti necessari:
- a) Relazione geologico-tecnica con elaborati grafici (indagini geotecniche, geognostiche e geofisiche), carta della micro-zonazione sismica;
 - b) Elaborati che documentino lo stato dei luoghi e le quantità edilizie esistenti opportunamente descritti con planimetrie, sezioni e prospetti;
 - c) Elaborati progettuali che documentino organicamente il progetto e le quantità edilizie, opportunamente descritti con planimetrie, sezioni e prospetti;
 - d) Elaborati progettuali inerenti i sistemi di gestione delle risorse idriche e di gestione delle acque reflue (ad esempio impianti separati tra rete di canalizzazione delle acque meteoriche e rete fognaria);
 - e) Elaborati progettuali inerenti le sistemazioni a verde con dettaglio delle specie e tipologie utilizzate;
 - f) Opere per la mitigazione dell'impatto sul contesto paesaggistico e dell'inquinamento acustico;
 - g) Dotazione e progetto degli spazi aperti per garantire un miglior equilibrio idrogeologico e la funzionalità della rete idraulica superficiale, anche attraverso il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli;
 - h) Analisi e approfondimenti diagnostici preventivi per verificare la necessità o meno di interventi di messa in sicurezza, caratterizzazione dei suoli e delle aree, con previsione delle eventuali azioni di bonifica per cui è fatto l'obbligo, ai fini del rilascio del permesso a costruire, la presentazione delle suddette indagini e sondaggi e di qualsiasi altra documentazione richiesta dalla normativa vigente;

CAPO 3 – ZONE AGRICOLE

Art. 45. Zone territoriali omogenee E

- Le aree agricole del territorio rurale e aperto di San Giorgio a Cremano svolgono una fondamentale funzione socio-economica e produttiva, paesaggistica ed ambientale, culturale, ricreativa e sociale e costituiscono una componente essenziale della qualità urbana. Esse comprendono le superfici non urbanizzate del territorio comunale, destinate alle diverse

coltivazioni agricole come riportate nelle tavole del PUC *Tav. 2.1 – Carta dell'uso del suolo Regione Campania* e *Tav. 2.2 – Carta dell'uso del suolo - Aggiornamento studio comune*:

- Seminativi e ortive;
- Serre;
- Colture legnose permanenti;
- Sistemi agricoli complessi;
- Incolti;

1. Per il territorio rurale e aperto il PUC promuove lo sviluppo di una agricoltura sostenibile, sia incentivando le potenzialità locali che attraverso la conservazione della continuità ed integrità delle aree agricole e dei valori storici e culturali del paesaggio agrario; persegue la salvaguardia ambientale e paesaggistica del territorio anche mediante il recupero delle aree degradate, degli equilibri idrogeologici e della biodiversità animale e vegetale.
2. In relazione all'insieme delle funzioni svolte, il territorio rurale è considerato nel suo complesso come elemento centrale della rete ecologica comunale, e come infrastruttura ambientale essenziale per la qualità della vita dei cittadini e la qualità dell'ambiente urbano.
3. L'Amministrazione comunale si impegna attraverso i diversi strumenti di governo e gestione del territorio a promuovere la gestione attiva delle aree agricole presenti nel territorio comunale favorendo la pluriattività agricola e l'agricoltura multifunzionale (valorizzazione delle produzioni tipiche locali, agriturismo, escursionismo, educazione alimentare ed ambientale, trasformazione in azienda e vendita dei prodotti), anche mediante l'istituzione di uno Sportello agricolo comunale, e di un Parco agricolo comunale ai sensi della L.R. 17/2003.
4. Il PUC stabilisce che l'edificabilità del territorio rurale e aperto (tutte le ZTO E), laddove consentita dalle presenti NTA, sia strettamente funzionale all'attività agro-silvo-pastorale esercitata da Imprenditori agricoli a titolo principale (IATP) definiti dal D.Lgs. 99/2004, e nei limiti delle esigenze adeguatamente dimostrate e documentate da un apposito Piano di sviluppo aziendale (PSA) che riguardi l'insieme dei fondi e delle attività dell'azienda interessata.
5. Il PUC stabilisce l'obbligo di procedere sempre prioritariamente al recupero delle strutture e manufatti esistenti, degli edifici storici nel contesto rurale, dei casali e masserie prevedendo la possibilità del riuso non solo ai fini delle attività agro-silvo-pastorali e delle esigenze degli imprenditori agricoli (uso abitativo per gli addetti all'agricoltura, annessi agricoli e attività agrituristiche), ma anche per attività e servizi di richiamo territoriale da correlare alla fruizione del territorio rurale.
6. Nelle zone E in generale è consentita l'**edificabilità rurale**, fatta salva diversa indicazione delle presenti NTA, per le necessità abitative e produttive dell'Imprenditore agricolo come definito al comma 5, ovvero:
 - a) Annessi agricoli;
 - b) Annessi relativi alle attività agrituristiche, agricole multifunzionali ed attività connesse.
7. La realizzazione di nuovi edifici rurali, non può essere localizzata su superfici naturali e semi-naturali in tutte le sottozone E del presente PUC, le quali concorrono alla determinazione della superficie aziendale, alla quale è riferita l'edificabilità delle sole pertinenze agricole secondo quanto previsto per le specifiche Z.T.O. che seguono.
8. Ai fini del potenziamento dell'accoglienza e ricettività rurale, come previsto dal PTCP, il presente PUC

promuove nelle ZTO E l'attività agrituristica e la ricettività rurale, di cui alla L.R. 41/1984. Queste attività sono consentite solo se strettamente connesse all'attività dell'imprenditore agricolo a titolo principale (IATP) nell'ambito della propria azienda e sono attuabili esclusivamente per gli edifici che non siano stati oggetto di domanda o rilascio di condono edilizio.

9. Inoltre, nelle zone agricole E, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, qualsiasi ampliamento degli edifici esistenti è attuabile, esclusivamente per gli edifici che non siano stati oggetto di domanda o rilascio di condono edilizio, secondo quanto di seguito riportato nelle norme successive.
10. Per tutte le zone agricole presenti nel territorio comunale, ai fini della determinazione degli interventi consentiti in ciascuna specifica ZTO E, si fa riferimento alla tavola 4.13 - *Gradi di trasformabilità* del presente PUC.

Art. 46. Zone agricole sature - Z.T.O. E1

1. Le Z.T.O. E1 - Agricola satura per vincolo, sono ambiti la cui vocazione agricola risulta essere inibita alla possibilità edificatoria e trasformativa dei suoli da vincoli e disposizioni derivanti dai Piani Sovraordinati tesi alla conservazione di valori naturalistici, ambientali, paesaggistici e geomorfologici, nonché tesi alla prevenzione di rischi per persone, cose e patrimonio ambientale. Pertanto per le zone E1 è da intendersi necessaria, ai fini dell'individuazione degli specifici vincoli ed indirizzi per ogni singola area mappata, il riferimento ai seguenti elaborati:
 - a) Vincoli derivanti dal D. Lgs. 42/2004 riportati nella Tavola 4.6 del PUC;
 - b) PTC della Città' Metropolitana di Napoli, riportati nella tavola 4.2 del presente PUC;
 - c) PTP dei Comuni Vesuviani come riportate nella tavola 4.7 del PUC;
 - d) PAI dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, per quanto attiene al Rischio e Pericolosità idrauliche, riportate nelle tavole 4.4 e 4.5 del PUC;
2. Tali vincoli sono resi inderogabili ed imprescindibili e determinano la natura di quest'articolo, pertanto il PUC recepisce le previsioni degli strumenti di pianificazione settoriale sovraordinati e pertinenti al territorio comunale, comprendendone i vincoli e gli indirizzi, a meno di successive integrazioni e modifiche effettuate dagli Enti preposti alla redazione e gestione dei suddetti Piani Sovraordinati.
3. Nell'ambito della Z.T.O. E1 sono esclusi tutti gli interventi di costruzione di edifici ed annessi agricoli, gli usi e le attività che contrastino con gli indirizzi conservativi, fruitivi e di tutela naturalistico-ambientale, storico-culturale, del suolo e del sottosuolo, della flora e della fauna, o che non siano connessi ad attività agro-silvo-pastorali, o alla fruizione per finalità naturalistiche, scientifiche, didattiche e culturali, ammettendo a tal fine per i manufatti edilizi legittimi ed esistenti alla data del 1950, gli interventi che seguono:
 - a) *Manutenzione ordinaria e straordinaria* dell'edificato esistente, esclusivamente e strettamente necessari per il mantenimento delle attività agro-silvo-pastorali;
 - b) *Restauro e risanamento conservativo* tesi al recupero ed al riuso del patrimonio edilizio rurale esistente e/o abbandonato ai fini del consolidamento degli usi agro-silvo-pastorali oppure riconvertibili ai fini della fruizione naturalistica, scientifica, didattica, educativa, agrituristica e ricreativa;

-
- c) *Restauro paesistico ambientale*, di ricostituzione del verde secondo i principi fitosociologici;
 - d) Realizzazione di *opere per la difesa del suolo e la rigenerazione naturalistica dell'area*.
4. Nell'ambito è **inibito** ogni tipo d'intervento o trasformazione urbanistico - edilizia, qualsiasi trasformazione del suolo (sbancamenti, riporti, muri di sostegno ecc.), qualunque attraversamento di strade, elettrodotti, acquedotti, funivie, teleferiche, diversi da quelli eventualmente previsti dalla pianificazione territoriale ed urbanistica sovraordinata.
5. Sono altresì **esclusi**:
- a) l'esecuzione di tagli boschivi e/o espianti, fatti salvi gli interventi esclusivamente indirizzati ad assicurare la rinnovazione naturale del soprassuolo con ripuliture e eliminazione meccanica di specie estranee infestanti, o per motivi di sicurezza secondo quanto dettato dalle NTA del PTP dei Comuni Vesuviani;
 - b) ogni genere di scavo o di movimento di terreno.
6. Sono invece **consentiti** i seguenti interventi, sempre finalizzati alla tutela paesistica:
- a) Collocazione di nuove opere pubbliche, per le infrastrutture ed i servizi di pubblica utilità, non altrove localizzabili, sempre in posizione marginale alla ZTO o comunque in continuità con aree urbanizzate esistenti;
 - b) Interventi volti alla conservazione del verde agricolo residuale e finalizzati alla riqualificazione della rete stradale, delle piazze e dei marciapiedi, che devono prevedere elementi di arredo urbano, impianti di illuminazione, aiuole e alberature.
7. Il PUC persegue il *miglioramento fondiario* dei fondi agricoli esistenti nell'ambito della Z.T.O. E1, nonché per le attività in essi svolte, purché **a basso impatto ambientale**; con l'obiettivo della salvaguardia degli usi storici nonché della sua effettiva manutenzione, anche attraverso la realizzazione di minimi interventi compatibili con l'ordinaria gestione del fondo, per assicurare la regimentazione delle acque, la manutenzione delle sistemazioni e opere di difesa del suolo, la protezione delle coperture pedologiche e del manto vegetale, con il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

Art. 47. Zone agricole – adeguamento igienico sanitario Z.T.O. E2

1. Le zone del tipo E2 come perimetrate negli elaborati grafici del PUC, individuano le parti del territorio rurale ed aperto cui è riconosciuto un preminente *valore paesaggistico ed ambientale*, esse comprendono gli spazi agricoli e naturali residuali del territorio comunale e sono interessate dalla disciplina del PTP dei Comuni Vesuviani che le individua come zone PIR di protezione integrale con la possibilità del restauro paesistico ambientale.
2. Le ZTO E2 possiedono un importante valore paesaggistico ed una valenza conservativa dei valori naturalistici, pertanto per favorire la conservazione e la fruizione del bene paesaggio alla collettività, il PUC tutela gli elementi naturali e paesaggistici che compongono il paesaggio rurale e naturale, prevedendo la salvaguardia di:
 - a) filari arborei, alberi isolati, boschi, siepi, ecc.;
 - b) elementi della vegetazione semi-naturale, vegetazione ripariale dei corsi d'acqua;

- c) topografia dei luoghi, rete delle acque, rete dei collegamenti, opere di bonifica idraulica, naturalistica ed ambientale;
 - d) elementi antropici del territorio quali masserie e casali, nonché sistemazioni agrarie, terrazzamenti, ciglionamenti, muretti in pietra, ecc.
3. Gli obiettivi prioritari di manutenzione e riqualificazione di quest'ambito, unitamente al ripristino dei segni del paesaggio naturale ed agrario si arricchiscono della possibilità di migliorare la fruibilità di questi territori dal punto di vista di usi compatibili quali: **attività ricreative** (*escursionismo, percorsi ginnici, aree pic-nic*), **agrituristiche, didattiche e culturali** (*educazione alimentare e ambientale*), purché a basso impatto paesaggistico e ambientale, che richiedano solo modeste modificazioni dello stato dei luoghi e che non producano alterazione dell'andamento naturale dei terreni, né realizzazione di muri, scavi e taglio di alberi.
4. Nelle zone E2 non è consentita l'*edificabilità rurale*, sono invece possibili le seguenti categorie di intervento:
- a) Interventi volti alla conservazione e alla ricostruzione del verde secondo l'applicazione di principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e della potenzialità della vegetazione locale, ai fini di migliorarne lo stato e la qualità complessiva;
 - b) Interventi di prevenzione degli incendi anche con l'uso della tecnica del cd. "fuoco prescritto". Sono escluse le strade tagliafuoco;
 - c) Interventi di risanamento e restauro ambientale anche con l'eliminazione dei detrattori ambientali;
 - d) Interventi di sistemazione ed adeguamento della viabilità pedonale e carrabile anche attraverso ampliamenti come definito dalle NTA del PTP prevedendo utilizzo di materiali ecosostenibili che consentano il mantenimento della massima permeabilità possibile delle nuove superfici viarie con inserimento di elementi arborei compatibili;
 - e) Interventi di messa in sicurezza dei versanti, dei pendii e/o mitigazione dei rischi e pericoli ambientali degli ambiti con particolare riguardo ai rischi e pericoli idraulici, franosi, sismici ed idrogeologici;
 - f) Manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificato rurale esistente e/o abbandonato legittimamente esistente;
 - g) Eventuali ampliamenti per l'adeguamento igienico-sanitario con il limite massimo del 25% della superficie residenziale esistente, concedibili una sola volta per la stessa unità abitativa, gli ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi esistenti e dovranno essere realizzati con i criteri della tutela ambientale e paesaggistica.
5. Nelle ZTO E2, nel caso di ampliamento, adeguatamente motivato, la concessione ad edificare dovrà essere trascritta presso la competente *Conservatoria dei Registri Immobiliari* con il vincolo della destinazione agricola del fondo e dei manufatti autorizzati dalla concessione stessa, da riportare su apposita mappa catastale depositata per pubblica consultazione presso l'ufficio tecnico comunale.
6. Inoltre si dispone che tutti i volumi derivanti dai suddetti interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri di tutela ambientale e paesistica, ovvero nel rispetto dei punti di vista panoramici e della morfologia del terreno, preferendo sempre i materiali e le tecniche costruttive locali, nonché conservando gli elementi di diversità biologica (siepi, filari arborei, alberi isolati, boschetti, vegetazione ripariale) e le sistemazioni tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muretti in pietra).

7. Nelle zone agricole E2, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, qualsiasi ampliamento degli edifici esistenti è attuabile, esclusivamente per gli edifici che non siano stati oggetto di domanda o rilascio di condono edilizio.

CAPO 4 – ZONE A STANDARD

Art. 48. Zone attrezzature e standards urbanistici

1. Il PUC individua le aree occupate da attrezzature collettive pubbliche di livello locale e prevede l'implementazione delle attività e delle funzioni pubbliche o, comunque di interesse pubblico. A tal fine il Piano pone un vincolo di destinazione alle aree destinate a standard ed alle attrezzature pubbliche e private di uso pubblico esistenti ed in corso di attuazione, nell'ambito delle categorie di utilizzazione di seguito specificate di cui al D.L. 1444/68:
 - a) **AC1:** Attrezzature di interesse comune- culturali;
 - b) **AC2:** Attrezzature di interesse comune- sociali;
 - c) **AC3:** Attrezzature di interesse comune- sanitarie;
 - d) **AC4:** Attrezzature di interesse comune- amministrative;
 - e) **SA:** Attrezzature - Asili nido;
 - f) **SM:** Attrezzature - Scuole materne;
 - g) **SE:** Attrezzature - Scuole elementari;
 - h) **SI:** Attrezzature - Scuole medie inferiori;
 - i) **AR:** Attrezzature religiose;
 - j) **V1:** Attrezzature – verde pubblico;
 - k) **V2:** Attrezzature - Verde e sport;
 - l) **V3:** Attrezzature – gioco;
 - m) **PP:** Parcheggi pubblici;
 - n) **S-sup:** Scuole Superiori;
2. Per tali attrezzature il presente PUC fornisce le seguenti direttive:
 - a) Incrementare i livelli di sicurezza degli edifici, verificandone l'adeguatezza alle normative vigenti in termini strutturali, impiantistici, igienico-sanitari, di protezione civile, di qualità energetica degli edifici e di superamento delle barriere architettoniche;
 - b) Migliorare l'integrazione fisica con la città e gli spazi aperti pubblici ad essi limitrofi, anche mediante interventi di risistemazione dei bordi e delle aree scoperte, l'eliminazione delle barriere architettoniche e laddove possibile delle recinzioni, il miglioramento della permeabilità dei suoli e degli spazi aperti con materiali e tecnologie per il risparmio energetico.
3. Con deliberazione del Consiglio comunale sarà possibile variare, esclusivamente nell'ambito delle categorie di utilizzazione sopra specificate e sulla base di documentate esigenze, l'utilizzazione dell'attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, assicurando comunque un sostanziale rispetto delle quantità di dotazioni stabilite dalle vigenti disposizioni in materia di standard urbanistici (D.L. 1444/68). Tale procedura è attivabile anche su richiesta di privati, previa stipula di apposita convenzione, e non costituisce variante alla strumentazione urbanistica vigente.
4. Il PUC individua, nel rispetto ed in coerenza alle direttive e prescrizioni dettate dalle disposizioni strutturali, le aree di trasformazione per la realizzazione delle attrezzature territoriali necessarie a

soddisfare esigenze pregresse e quelle indotte dalle nuove trasformazioni.

5. Per le suddette aree di cui al comma precedente il PUC si attua per intervento diretto del Comune o mediante **convenzione pubblico-privato** attraverso la presentazione di un progetto unitario e dettagliato delle aree interessate da redigere nel rispetto delle previsioni degli strumenti di pianificazione Sovraordinati e dei seguenti parametri:
 - a) per i **parcheggi pubblici** del presente Piano, gli interventi dovranno limitarsi alla mera sistemazione del suolo, utilizzando pavimentazioni in grigliato erboso permeabile con inserimento di un albero per ogni posto auto, la realizzazione di siepi verdi per la delimitazione degli stalli e dei percorsi e la presenza di verde verticale (no piante rampicanti) lungo i muri perimetrali con funzioni di contenimento dei rumori e assorbimento degli inquinanti atmosferici, senza modifica dell'andamento del profilo del suolo;
 - b) per le **attrezzature scolari/scuola elementare** non possono realizzarsi, in nessuna articolazione del corpo di fabbrica, più di due piani (altezza massima 7,50 ml) oltre ad eventuale interrato utilizzabile esclusivamente per impianti tecnologici; inoltre gli spazi scoperti inerbati naturalmente debbono essere piantumati con specie arboree tipiche della macchia mediterranea con un rapporto minimo di un otto alberi ogni 100 mq e non possono essere pavimentati per più del 15%.
 - c) per le aree a **verde e gioco** gli interventi non debbono comportare modificazioni all'andamento attuale del suolo diverse da quelle indispensabili per l'accessibilità pedonale all'area, né installazione di piccoli manufatti se non smontabili, unicamente in materiale naturale (legno) ed ai fini della gestione dell'area verde (ES. Deposito attrezzi).
6. Nelle *Aree ed attrezzature pubbliche destinate a standard "esistenti"* gli interventi sono riservati in via prioritaria all'Amministrazione Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amministrazione Comunale). Tali interventi vanno condotti nel rispetto del patrimonio ambientale ed insediativo del contesto più prossimo delle aree e secondo la disciplina dei rischi dettata dai Piani sovraordinati e dagli studi specialistici del presente PUC. In tali aree possono essere consentiti:
 - a. interventi di demolizione e ristrutturazione edilizia nella misura necessaria a garantire:
 - la rispondenza alle esigenze di pubblica utilità, per gli edifici, impianti e/o servizi;
 - il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali, per gli edifici, impianti e/o servizi esistenti.
 - b. installazioni e/o attività private, purché coerenti con la tipologia di "Area pubblica di interesse generale destinata a standard" interessata dall'intervento, che ne migliorino i livelli prestazionali e che non pregiudichino la piena fruizione pubblica delle opere e/o delle attrezzature di uso pubblico o di interesse comune su di essa presenti. In tali casi, laddove si tratti di area pubblica di interesse generale destinata a standard di proprietà comunale, l'installazione e/o l'esercizio dell'attività è subordinata a specifico provvedimento deliberativo dell'Amministrazione Comunale e alla stipula di apposita convenzione.
7. Le Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standards di progetto si configurano come aree di "Riqualificazione ambientale ed insediativa" e l'intervento è riservato in via primaria all'Amministrazione Comunale, che può attivare i procedimenti espropriativi di legge al fine di realizzare le previsioni del PUC in accordo con il Regolamento Urbanistico Edilizio, fermo restando il rispetto del patrimonio ambientale ed insediativo del contesto più prossimo e della

disciplina dei rischi dettata dai Piani sovraordinati e dagli studi specialistici del presente PUC. Nelle aree di cui trattasi è tuttavia ammesso l'intervento di soggetti privati aventi titolo, finalizzati a realizzare le opere e/o le attrezzature di uso pubblico o di interesse comune previste dal PUC. Tali interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, con la quale sono disciplinati il regime giuridico del suolo, le modalità attuative dell'intervento, nonché le forme di utilizzazione e le competenze sulla manutenzione delle opere realizzate, con adeguate garanzie a tutela dell'interesse pubblico. Le aree di progetto di cui al presente punto sono individuate nella tavola 10.3, ZTO - Ipotesi3.

8. Le dotazioni obbligatorie di standard da realizzarsi all'interno delle ZTO del presente PUC saranno definite e disciplinate direttamente dai relativi PU, Piani Attuativi o Progetti Unitari, nel rispetto dei dati quantitativi e delle disposizioni contenute tabelle riportate nella tavola 9.2 ZTO – Zonizzazione definitiva.
9. Nelle more dell'approvazione del presente PUC nonché del progetto pubblico-privato è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione legittimamente in atto dei terreni o degli edifici con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc. Sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.
10. A seguito dell'attuazione del previsto intervento di trasformazione l'area su cui insiste la nuova attrezzatura pubblica è da considerare rientrante in uno degli ambiti definiti al comma 1 e per essa vigono le pertinenti norme definite negli articoli successivi.

Art. 49. Attrezzature e servizi di interesse comune –AC1, AC2, AC3 e AC4

1. Le aree occupate ed i manufatti ed edifici destinati ad attrezzature pubbliche di interesse comune di livello locale o a scala di quartiere ed in particolare gli edifici con usi amministrativi, ambulatori e consultori, biblioteche, centri sociali, centri culturali e museali, uffici amministrativi, etc.
2. Nell'ambito del presente PUC sono presenti le seguenti zone territoriali omogenee destinate ad attrezzature d'interesse comune:
 - a) **AC1** - Attrezzature di interesse comune - Culturali;
 - b) **AC2** - Attrezzature di interesse comune - Sociali;
 - c) **AC3** - Attrezzature di interesse comune – Sanitarie;
 - d) **AC4** - **Attrezzature** di interesse comune – Amministrative;
3. In caso di eventuali ampliamenti o di realizzazione di volumi integrativi, non possono realizzarsi, in nessuna articolazione del corpo di fabbrica, più di due piani (altezza massima 7,50 ml) oltre ad eventuale interrato utilizzabile esclusivamente per impianti tecnologici.
4. Gli spazi scoperti debbono essere piantumati con essenze locali con un rapporto minimo di un albero ogni 10 mq e non possono essere pavimentati per più del 20%.
5. Per gli edifici già esistenti, destinati o da destinare ad attrezzature di interesse comune sono ammessi soltanto interventi di *manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro o risanamento conservativo*.

Art. 50. Attrezzature scolastiche – SA, SM, SE, SI

1. Per Attrezzature scolastiche si intendono le aree occupate ed i manufatti ed edifici destinati ad attrezzature pubbliche prescolari e per la scuola dell'obbligo: scuole materne, elementari e medie,

ovvero destinate alla integrazione degli spazi di pertinenza delle stesse.

2. Nell'ambito del presente PUC sono presenti le seguenti zone territoriali omogenee destinate ad attrezzature scolastiche:
 - a) **SA** - Asili nido;
 - b) **SM** - Scuola materna;
 - c) **SE** - Scuola elementare;
 - d) **SI** - Scuola media;
3. In caso di eventuali ampliamenti o di realizzazione di volumi integrativi, non possono realizzarsi, in nessuna articolazione del corpo di fabbrica, più di due piani (altezza massima 7,50 ml) oltre ad eventuale interrato utilizzabile esclusivamente per impianti tecnologici.
4. Gli spazi scoperti devono essere piantumati con specie arboree tipiche della macchia mediterranea con un rapporto minimo di un otto alberi ogni 100 mq e non possono essere pavimentati per più del 15%.

Art. 51. Attrezzature religiose - AR

1. Per Attrezzature religiose si intendono tutti i luoghi dediti al culto delle varie confessioni religiose presenti nel territorio comunale, spazi e gli ambiti siffatti:
 - a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
 - b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
 - c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro che non abbiano fini di lucro;
 - d) gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
2. Il presente PUC ha mappato la dotazione di attrezzature religiose comunale al fine di potenziarne l'accessibilità e la fruizione anche mediante progetti di sistemazione delle aree scoperte limitrofe agli spazi aperti urbani, promuovendo l'incentivazione delle dotazioni di verde e il miglioramento dei suoli anche sotto il profilo della permeabilità.

Art. 52. Verde pubblico, verde e sport e gioco – V1, V2, V3

1. Per attrezzature del verde del presente PUC si intendono gli spazi aperti, le aree verdi ed i parchi presenti e di progetto nel sistema insediativo urbano con valore ambientale e paesistico, individuate ai fini del rispetto del D.L. 1444/68.
2. Questi ambiti oltre a essere la dotazione minima prescritta in termini di legge svolgono una funzione ambientale primaria per il sistema di riconnessione ecologica urbana; infatti essi costituiscono sia elemento urbano centrale ai fini della loro fruizione ed in relazione agli ambiti con valore storico-culturale (Parco di Villa Vannucchi e Parco di Villa Bruno), ma anche spazi utili a prevenire e mitigare gli eventuali rischi con riferimento alla stabilità dei suoli, agli aspetti idro-geomorfologici e in generale alla stabilità eco-sistemica ed alla qualità paesaggistica comunale

- complessiva;
3. Nell'ambito del presente PUC sono presenti le seguenti zone territoriali omogenee destinate ad attrezzature verdi:
 - a) **V1 – Attrezzature - Verde pubblico** (parchi e verde pubblico attrezzato);
 - b) **V2 – Attrezzature – Verde e Sport;**
 - c) **V3 - Attrezzature – Gioco;**
 4. Per questi ambiti, fermo restando il rispetto degli specifici vincoli normativi, il PUC fornisce le seguenti direttive:
 - a) Garantire la gestione ordinaria e straordinaria delle aree verdi, verdi ornamentali e agricole in esse comprese sia interventi specifici di tutela e di controllo, volti a salvaguardare e riqualificare tali aree, rafforzandone la valenza in termini ecologici, ambientali, vegetazionali e paesaggistici oltre che di fruizione (ricreativa, sport, gioco e tempo libero);
 - b) La previsione di varchi di connessione trasversali, di dimensione e qualità adeguate, nei punti di intersezione con le infrastrutture stradali, con particolare riferimento all'autostrada, ma anche all'accessibilità-permeabilità dal tessuto urbano costruito; con interventi finalizzati sia ad un idoneo deflusso delle acque meteoriche sia alla creazione di elementi di connessioni ecologica (filari alberati, siepi, tetti verdi, verde verticale, ecc.);
 - c) Creare una accessibilità pedonale diffusa alle aree verdi dai tessuti edificati adiacenti, anche al fine di configurare una via di fuga verso lo spazio aperto dei Parchi in caso di evento sismico;
 - d) La creazione di zone d'ombra ed incremento dell'emissione di ossigeno soprattutto attraverso la piantumazione di alberi anche isolati di prima e seconda grandezza;
 - e) Garantire la salvaguardia e l'incremento della permeabilità degli spazi aperti esistenti e di progetto, compresi quelli pertinenziali e quelli sportivi scoperti.
 5. Nell'ambito del **Verde pubblico V1** sono presenti Parchi pubblici con valore storico ed ambientale come il Parco di Villa Bruno e di Villa Vannucchi, per essi il presente PUC prevede la realizzazione di un PUA ai fini della loro riconnessione e nuova accessibilità attraverso l'ampliamento degli stessi nell'ambito della contigua area verde di Villa Dentale; il suddetto PUA ha dunque l'obiettivo di ricostituire la continuità fisica ed ecologica volta a riqualificare complessivamente il profilo paesaggistico ed ambientale dell'ambito ed a fornirgli di servizi utili alla sua fruizione quali parcheggi, servizi alla collettività, aree verdi attrezzate, viabilità interna, carrabile, ciclabile e pedonale;
 6. Ai fini della realizzazione delle aree destinate a Verde pubblico attrezzato V1, Verde e sport V2 e Gioco V3 il PUC prevede la possibilità di accordi-convenzioni con soggetti operatori-privati quali strumenti di attuazione del piano: gli accordi-convenzioni devono prevedere che gli interventi ricompresi nello specifico ambito V1, V2 o V3 abbiano un carattere unitario ed organico e garantiscano il miglioramento della qualità urbana e dell'assetto del territorio nel rispetto dell'ambiente e dei vincoli paesaggistici.
 7. I contenuti di tale convenzione e le modalità di attuazione delle ZTO V - attrezzature sono specificate nel RUEC, pertanto si ritiene abrogata, al momento di approvazione del RUEC e del PUC la Delibera di Consiglio Comunale n. 46/2019.
 8. Per le aree V1 ricadenti nell'ambito del Centro Storico, il presente PUC subordina qualsiasi realizzazione-trasformazione all'adozione di un Piano urbanistico attuativo (PUA), ossia di un Piano di dettaglio che preveda l'articolazione degli interventi attraverso analisi di supporto e

determinazioni tecniche che consentano la valutazione sia in termini di fattibilità tecnico-economica, sia in termini di impatto ambientale, paesistico e territoriale.

Art. 53. Attrezzature – Parcheggi pubblici esistenti e di piano – PP

1. L'elaborato 9.2 – ZTO di Piano contiene il progetto strutturale per la dotazione di parcheggi pubblici del territorio comunale, esistenti e di progetto, individuati ai fini del rispetto del D.L. 1444/68 e finalizzati a migliorare l'accessibilità alla città storica e al servizio a funzioni di grande accesso.
2. In sede di Piano operativo e degli Atti di programmazione potranno essere realizzati i parcheggi individuati dal PUC di cui al comma precedente e individuati, all'interno degli Ambiti di Recupero e rigenerazione urbana o dei PUA, nuovi parcheggi eventualmente risultati necessari a fronte di nuove esigenze di mobilità.
3. Il PUC fornisce le seguenti direttive:
 - a) Attivare politiche della sosta in grado di favorire l'uso del trasporto pubblico su gomma e su ferro creando laddove possibile punti di interscambio tra trasporto pubblico e mobilità ciclo-pedonale;
 - b) Garantire, con le precisazioni fornite dal RUEC, una adeguata qualità architettonica ed ambientale, attraverso:
 - per i *parcheggi a raso*, l'utilizzo di pavimentazioni in grigliato erboso permeabile con inserimento di un albero per ogni posto auto, la realizzazione di siepi verdi per la delimitazione degli stalli e dei percorsi e la presenza di verde verticale (no piante rampicanti) lungo i muri perimetrali con funzioni di contenimento dei rumori e assorbimento degli inquinanti atmosferici;
 - per i *parcheggi interrati*, la piastra di copertura può essere destinata a parco pubblico attrezzato e/o a parcheggio a raso ad uso pubblico. Nel caso di realizzazione di un parco pubblico attrezzato valgono le regole per le aree a standard ZTO – V, mentre nel caso di parcheggio è necessario realizzare pavimentazioni in grigliato erboso permeabile con inserimento di un albero per ogni posto auto, la realizzazione di siepi verdi per la delimitazione degli stalli e dei percorsi e la presenza di verde verticale (no piante rampicanti) lungo i muri perimetrali con funzioni di contenimento dei rumori e assorbimento degli inquinanti atmosferici.
4. Al fine di rispondere alla rilevante domanda di parcheggi, il PUC ammette la trasformazione parziale dei parcheggi ex L. 122/89 esistenti o in corso di realizzazione alla data di adozione del PUC in parcheggi di cui all'articolo 3 del DM 1444/1968, alle seguenti condizioni e secondo le ulteriori modalità riportate nel RUEC:
 - a) che l'originaria destinazione a parcheggio di cui alla L. 122/89 sia mantenuta per almeno il 50% dell'originaria superficie;
 - b) che venga stipulata convenzione con la Pubblica Amministrazione che determini le tariffe e gli eventuali ulteriori accordi ritenuti necessari per garantire l'interesse pubblico;
 - c) che siano corrisposti gli oneri edilizi di cui all'art. 16 e 19 del DPR 380/2001.
5. Tale trasformazione parziale può essere estesa anche agli interventi futuri alla ulteriore condizione che la localizzazione di tali parcheggi rispetti le previsioni di un Piano Urbano della Mobilità (PUM)

redatto in attuazione delle previsioni del PUC.

Art. 54. Parcheggi pertinenziali

1. Per spazi di parcheggio si intendono gli spazi necessari alla sosta dei veicoli e le autorimesse di pertinenza delle costruzioni, di cui all'art. 2 comma 2 della L. 122/1989. La regolamentazione di tali spazi è comunque demandata al RUEC, per il dimensionamento e la localizzazione di tali spazi in relazione alle diverse funzioni insediate (residenziali, per impianti di interesse generale, per aree produttive) ed in coerenza con le presenti norme.
2. Tali parcheggi sono riservati al servizio delle zone, in ordine alle specifiche esigenze di sosta individuali o ad uso comune e, pertanto fanno parte dell'area di pertinenza dei singoli edifici o complessi edilizi dei quali sono pertinenza e devono essere progettati e realizzati nelle misure minime definite dalle leggi vigenti. Essi restano per sempre vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare o edilizia alla quale sono legati da vincolo pertenziale.
3. Con riferimento all'art. 6 comma 2 della L.R. della Campania n. 19/2001 e ss.mm.ii. e sempre nel rispetto della DCC 6/2019 sui parcheggi pertinenziali la realizzazione dei suddetti è consentita nel sottosuolo, nelle aree libere a raso, comunque senza alcuna elevazione dal piano di calpestio, ovvero nei locali siti al piano terra, o con il convenzionamento anche per il completamento degli standards urbanistici in tutti gli edifici pubblici o di interesse pubblico.
4. Spazi per la sosta possono essere anche realizzati su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite alle singole unità abitative ai sensi della normativa vigente in materia (legge 122/1989 e s.m.i.).

Art. 55. Verde privato, Sport privato, Parcheggi privati, Parcheggi pertinenziali e da recuperare, Scuole private – VPr, Sp_p, Ppr, PPB, Sc_pr

1. Nell'ambito del presente PUC sono individuati ambiti interessati da aree a verde privato, parcheggi privati e scuole paritarie che svolgono una funzione urbana d'interesse locale e sociale.
2. In tali aree non sono ammessi interventi di nuova edificazione ed Il Comune potrà stipulare convenzioni con i proprietari delle aree per la loro conservazione, valorizzazione e fruizione, pertanto la regolamentazione di tali spazi è comunque rimandata al Regolamento Edilizio RUEC.

Art. 56. Strutture d'accoglienza private - RSApr

1. Nell'ambito del territorio comunale sono presenti strutture che ospitano *servizi socio-sanitari in regime residenziale/o semiresidenziale atti a soddisfare i bisogni di salute della persona che richiedono unitariamente prestazioni sanitarie e azioni di protezione sociale*, (art. 3 septies del D.Lgs. 502/1992). Tali strutture si configurano come riconducibili al "terzo settore" ovvero quali fondazioni, associazioni oppure soggetti privati quali Onlus (Cfr. D.Lgs. 460/1997).
2. La Regione Campania garantisce, attraverso l'istituto dell'autorizzazione alla realizzazione e all'esercizio di attività sanitarie e/o socio-sanitarie, l'erogazione di prestazioni vigilando sulla loro qualità e sul miglioramento continuo delle strutture attraverso uno sviluppo sistematico e programmato del servizio sanitario regionale. A regolare le strutture socio-sanitarie sono il D.L. 398/1993 convertito dalla L. 493/1993 e successive modificazioni, nonché il DPR 14/1997 ed il D.Lgs. 229/1999 che regolano il regime autorizzativo delle strutture ed i requisiti dell'esercizio di

attività sanitarie e socio-sanitarie da parte di soggetti pubblici e privati. Si fa inoltre riferimento alla L.R. della Campania n. 15 del 06/07/2012, sono pertanto così regolate le seguenti attività:

- presidi di riabilitazione estensiva per soggetti portatori di disabilità fisiche, psichiche e sensoriali;
 - presidi per la tutela della salute mentale: centri diurni psichiatrici, day hospital psichiatrici e strutture residenziali psichiatriche;
 - strutture di riabilitazione e strutture educativo-assistenziali per i tossicodipendenti;
 - residenze sanitarie assistenziali;
 - centri residenziali per cure palliative.
3. In tali aree gli interventi ammessi sono regolati ai sensi del combinato disposto degli artt.8 ter D.Lgs. 229/99 e art. 3 del DPR 14.01.1997 nel regime autorizzativo per la realizzazione di nuove strutture rientrano anche le seguenti fattispecie:
- a) gli ampliamenti di strutture già esistenti ed autorizzate, in essi compresi:
 - l'aumento del numero dei posti letto rispetto a quelli già autorizzati;
 - l'attivazione di funzioni sanitarie e/o socio-sanitarie aggiuntive rispetto a quelle già autorizzate;
 - b) la trasformazione di strutture già esistenti e cioè:
 - la modifica della tipologia (disciplina) di posti letto rispetto a quelli già autorizzati;
 - la modifica di altre funzioni sanitarie e/o socio-sanitarie già autorizzate;
 - il cambio d'uso degli edifici o di parti di essi, finalizzato ad ospitare funzioni sanitarie o socio-sanitarie;
 - c) il trasferimento in altra sede di strutture già autorizzate.

CAPO 5 – ZONE A SERVIZI SPECIALI

Art. 57. Aree di Riuso e Rigenerazione urbana

1. Nell'ambito del presente PUC è stata individuata un'ampia sottozona D-DISM produttiva dismessa per la quale prevedere, a seguito di eventuali bonifiche, la riqualificazione e rigenerazione dei tessuti e delle costruzioni degradate e sottoutilizzate, finalizzati al recupero e riutilizzo dei complessi produttivi dismessi in un'ottica di contrasto al consumo di suolo e nella prospettiva di una ri-funzionalizzazione ecosostenibile delle aree e delle strutture edilizie.
2. In questo ambito specifico, ai fini di un innalzamento dell'offerta funzionale di qualità non si prevede il cambio d'uso ai fini residenziali, ma nelle more di quanto esplicitato **all'art. 44**, si promuove la trasformazione attraverso la scelta di un mix funzionale innovativo (terziario, cultura, ecc.), da condurre anche attraverso la demolizione e ricostruzione degli edifici in un'ottica di avvicendamento energetico, sismico e di miglioramento paesaggistico.
3. In tali ambiti, il progetto o il PUA dovranno contenere la composizione e quantificazione specifica del mix funzionale definendo con chiarezza l'attività prevalente ed escludendo le attività incompatibili con essa.
4. Ai fini dell'ottenimento del *Permesso a costruire* **si rimanda all'art. 44** dove specificati i contenuti del **progetto d'intervento**.

Art. 58. Nuova viabilità di Piano

1. Queste zone comprendono le parti di territorio destinate alla viabilità prevista dal PUC, esse sono contraddistinte nella tavola di piano dal colore blu, esse sono soggette al vincolo di inedificabilità assoluta.
2. L'individuazione grafica delle strade, delle intersezioni stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.
3. La sezione minima, per le strade residenziali a fondo cieco che servono non più di 10000 mc, non potrà essere inferiore a m 6,75 ivi compresa le banchine ed i marciapiedi se a senso unico, altrimenti a m 9,50.
4. Le caratteristiche progettuali delle strade e le distanze delle costruzioni dalle strade saranno quelle riportate nel D.M. 05/11/2001 e s.m.i. con specifico riguardo alle intersezioni.
5. In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.
6. Le aree di rispetto sono necessarie per la realizzazione delle nuove strade, per l'ampliamento di quelle esistenti e per la protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione.

Art. 59. Centro comunale di raccolta-

1. Il centro comunale di raccolta dei rifiuti urbani e assimilati è organizzato secondo specifiche indicazioni previste dalla regolamentazione comunale, comunque conformi ai contenuti stabiliti dai D. Lgs. N. 152/2006 e 4/2008, dal D.M.A. 08/04/2008 e successive modifiche ed integrazioni, indipendentemente dalla procedura con cui viene realizzata l'infrastruttura.
2. Ai fini della protezione ambientale della salute umana e con l'obiettivo della mitigazione degli impatti ambientali derivanti dalle emissioni provenienti dal centro di raccolta, si prescrive la messa in atto di tutte le misure possibili per la salvaguardia ambientale e paesaggistica. È possibile eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come definiti nelle presenti NTA. E' fatto obbligo rispettare un indice di piantumazione di 8 alberi per 100 mq e di realizzare barriere vegetali con funzioni fono-assorbenti e assorbimento degli inquinanti atmosferici, nonché l'utilizzo del verde verticale e i cd. "tetti verdi".

Art. 60. Demanio uso governativo - ZM

1. Nell'ambito del territorio comunale insite un'ampia area appartenente al demanio pubblico Regionale corrispondente all'"Ex Caserma A. Cavalleri"; in quest'ambito l' art. 828 del c.c. stabilisce che i beni demaniali sono disciplinati da regole particolari, diverse da quelle sancite per la proprietà privata, essi sono inalienabili e non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano.
2. All'attuale è presente una previsione di riuso dell'ambito territoriale in oggetto per la realizzazione di un *Polo operativo ed alloggiativo per gli usi della Guardia di Finanza della città metropolitana di Napoli*.

TITOLO IV – ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 61. Zone a vincolo cimiteriale: CIM

1. Vengono richiamate le norme dettate dall'art. 338 del Testo unico delle leggi sanitarie approvato con R.D. n. 1265/34 come modificato dall'articolo 28, comma 1, lett. d) della legge 1 agosto 2002, n. 166, e dall'art.57 del D.P.R. n. 285/90.
2. Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e sono contornate da una fascia di rispetto della profondità di m 50 dal muro perimetrale esterno.
3. In detta fascia non può essere consentita la sanatoria degli edifici abusivi o difformi presenti, né può essere autorizzata la realizzazione di nuove costruzioni ad uso residenziale, produttivo, industriale e commerciale.
4. In essa possono essere consentite la trasformazione interna, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, non difformi e non abusivi.
5. In essa sono consentite solo piccole costruzioni precarie e provvisorie per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.
6. La concessione o l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra saranno pertanto a titolo precario.
7. Nell'ambito della fascia di rispetto cimiteriale è consentita la sola realizzazione di camere del compianto anche private.

Art. 62. Stoccaggio Idrocarburi – S_I

1. Nell'ambito del territorio comunale sono presenti numerosi siti interessati dalla presenza di serbatoi di stoccaggio di idrocarburi:
 - Punti vendita carburanti al dettaglio (distributori di carburanti);
 - Esercizi di vendita all'ingrosso di idrocarburi e cisterne di stoccaggio interessati da RIR.Questi ambiti rientrano nella sub-perimetrazione del *Sito di interesse* prima nazionale, oggi regionale, del *Litorale Domitio Flegreo ed Agro Aversano*.
2. Questi ambiti potenzialmente contaminati in base al DM 16/05/1989 e dal D.Lgs.22/97 sono stati oggetto di censimento e rientrano nel *Piano Regionale di Bonifica dei Siti Contaminati della Regione Campania 2018* che indica per essi i criteri, le procedure operative ed amministrative in materia di bonifica, nonché le *Linee guida per le procedure tecniche degli interventi* stilate secondo il D.Lgs. 1522006 e s.m.i. che il presente PUC individua come riferimento per questi ambiti.
3. La trasformazione di queste aree ai fini della loro *ricomposizione ambientale* è realizzata mediante una serie di procedure che qui di seguito riportiamo per completezza:
 - a) Indagini preliminari che possono portare a due esiti possibili, esito negativo ed esito positivo ovvero superamento dei CSC;
 - b) Nel caso di superamento dei CSC si procede alla predisposizione di un Piano di Caratterizzazione;
 - c) Analisi di Rischio;
 - d) Programma di Monitoraggio;
 - e) Progetto di Bonifica;

4. Il presente PUC rimanda pertanto ogni intervento urbanistico in tali ambiti alla preventiva verifica come dettata dal Piano Regionale di Bonifica da condurre in conformità con le NTA e le Linee guida in esso contenute;
5. Una volta superata la fase di bonifica di questi ambiti il presente PUC determina che la trasformazione di queste aree sia realizzabile subordinatamente alla redazione di specifici PUA di iniziativa pubblico-privata, per i quali si richiedono particolari cautele nel delineare l'intervento di recupero con l'inserimento, laddove consentito dalle normative vigenti e dai Piani Sovraordinati, di controllate attrezzature compatibili con la tutela delle aree coinvolte anche dal punto di vista ambientale e del paesaggistico.

Art. 63. Distanze di rispetto dalle strade

1. Il Codice della Strada, Decreto Legislativo n. 285/1992 e relativo Regolamento Attuativo emanato con D.P.R. 495/1992 modificato con D.P.R. 610/1996, ha riordinato la materia delle distanze stradali e delle fasce di rispetto, pur restando ancora efficace il D.M. 1404/1968, pertanto sono qui richiamate e regolano la tutela e le distanze minime di rispetto e protezione del nastro stradale.
2. L'area racchiusa fra il ciglio della strada e la parallela ad esso, a distanza pari alle misure suddette, viene, qui di seguito, definita: "**fascia di rispetto**".
3. Le strade sono classificate dall'art. 2, comma 2 del Codice della Strada, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:
 - A - Autostrade;
 - B - Strade extraurbane principali;
 - C - Strade extraurbane secondarie;
 - D - Strade urbane di scorrimento;
 - E - Strade urbane di quartiere;
 - E-bis - Strade urbane ciclabili;
 - F - Strade locali.
 - F-bis. Itinerari ciclopeditoni.
4. Le fasce di rispetto stradale **fuori dai centri abitati** sono disciplinate dall'art. 26 del D.P.R. 495/1992 e dall'art. 4 del Codice della strada, per cui le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o gli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a quanto da essi previsto.
5. Nelle fasce di rispetto non può essere consentita la sanatoria degli edifici abusivi presenti, né può essere autorizzata la realizzazione di nuove costruzioni ad uso residenziale, produttivo, industriale e commerciale.
6. Per gli edifici esistenti legittimamente autorizzati possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia solo nel caso in cui comporti opere e modifiche necessarie a rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici senza alterare la consistenza fisica, la struttura tipologica, le destinazioni d'uso, i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e il numero delle stesse.
7. Nelle fasce di rispetto sono ammesse destinazioni a:
 - a) percorsi pedonali e ciclabili;
 - b) piantumazioni e sistemazione a verde;

- c) conservazione dello stato naturale e delle coltivazioni agricole;
 - d) parcheggio pubblico;
 - e) In esse può essere concessa la realizzazione, a titolo precario, di impianti per la distribuzione del carburante.
8. Le fasce di rispetto costituiscono limite di arretramento dell'edificazione consentita dal PUC, fermo restando su di esse il rispetto della inedificabilità e l'obbligo di utilizzare le cubature conseguenti sulle aree a confine.

Art. 64. Distanze di rispetto dai corpi idrici

1. Al fine di salvaguardare le acque pubbliche, siano esse sorgenti, fluenti e lacuali anche se artificialmente estratte dal sottosuolo, sistemate o incrementate, si ritengono qui richiamati il R.D. 25/7/1904, n.523, il R.D. 11/7/1913, n.959. il R.D. 11/12/1933, n.1775, la legge 24/7/1961, n.729, il D.P.R. 24/7/1977, n.616.
2. Nelle fasce di rispetto, dei corpi d'acqua, salva diversa indicazione del PUC, sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione e al potenziamento delle alberature e del verde esistente e alla sistemazione idrogeologica.
3. In tali zone è esclusa la destinazione di uso residenziale o produttivo.

Art. 65. Distanze di rispetto dai punti di captazione acque

1. Nelle zone di protezione delle aree di captazione, delimitate ai sensi del D.P.R. n. 236/1988, del D.Lgs. n. 152/1999, del D.Lgs. n. 258/2000 e dell'Accordo Stato Regioni del 12/12/02, va considerato un **buffer di m 10 di tutela assoluta** e di **m 200 di rispetto**.

Art. 66. Distanze di rispetto da elettrodotti, cabine e sottostazioni elettriche e servizi

1. Si intendono qui richiamate tutte le norme di legge relative a quanto in oggetto e, in particolare, quelle di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 e al D.M. 29/05/2008 e successive integrazioni.
2. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo si assumono le seguenti definizioni:
 - a) **Elettrodotto**: insieme delle linee elettriche (in ogni loro componente: conduttori o cavi, sostegni, isolatori e ogni altro accessorio), delle sottostazioni e delle cabine di trasformazione;
 - b) **Alta tensione**: tensione superiore a 30 kV;
 - c) **Media tensione**: tensione compresa tra 1 e 30 kV;
 - d) **Bassa tensione**: tensione inferiore a 1 kV.
 - e) **Fasce di rispetto degli elettrodotti**: si intendono i corridoi infrastrutturali di cui alla vigente normativa statale in materia di tutela dall'inquinamento elettromagnetico.
3. Nelle more della definizione e comunicazione, da parte delle Autorità competenti ovvero dei Gestori/proprietari della rete, del calcolo dell'ampiezza delle fasce di rispetto, dei metodi e dati utilizzati per il loro calcolo, si fa riferimento a quanto stabilito dalle disposizioni ministeriali e pertanto le presenti norme sono finalizzate alla salvaguardia ambientale e della salute umana.
4. Gli interventi urbanistico edilizi in prossimità di elettrodotti esistenti, sono subordinati alla **verifica della compatibilità elettromagnetica**, con riferimento ai limiti di esposizione e agli obiettivi di

qualità fissati dalla normativa vigente per il campo magnetico.

5. È comunque prescritta l'**inedificabilità assoluta**, comportante anche il divieto di ampliamento volumetrico degli edifici esistenti, all'interno delle "fasce di rispetto" degli elettrodotti ad alta e media tensione esistenti, così come definite al precedente comma 1. All'interno delle suddette fasce le modifiche delle forme di utilizzazione e/o della destinazione d'uso degli edifici esistenti comportanti la permanenza prolungata di persone (superiore a 4 ore giornaliere) sono ammesse solo a condizione che sia preventivamente verificato il rispetto degli obiettivi di qualità fissati dalle vigenti normative per i campi magnetici indotti dagli elettrodotti.
6. Nel caso di edifici che insistono nell'area di esposizione di inquinamento elettromagnetico nella misura di **100 mt** lineari misurati a partire dal relativo perimetro, è consentito il trasferimento delle consistenze edilizie esistenti legittime, mediante intervento di ristrutturazione urbanistica che consente demolizione e ricostruzione in sito diverso per un numero di unità edilizie uguali all'esistente.
7. Sono in ogni caso fatte salve le **distanze minime** tra edifici ed elettrodotti previste dalle vigenti norme in materia di sicurezza elettrica.

Art. 67. Aree di attesa del Piano di Emergenza Comunale (PEC)

1. Il piano comunale di protezione civile è un obbligo dei Comuni ed è approvato con deliberazione consiliare come previsto dalla Legge n. 100 del 2012 (in G.U. n.162 del 13.07.2012) e ribadito dal Codice di protezione civile di cui al Decreto Legislativo n. 1 del 2018 (in G.U. n. 162 del 22.01.2018).
2. Le aree di attesa individuate nella tavola 5.1 – Piano di Emergenza Comunale del presente PUC, sono da considerarsi quali aree aperte e libere (piazze, slarghi, parcheggi, spazi pubblici, ecc.) ritenute idonei all'accoglienza della popolazione e non soggetti a rischio (frane, alluvioni, crollo ecc.).
3. Tali aree, individuate nell'ottica di prevenzione e preparazione dell'emergenza, sono inedificabili ma conservano la caratteristica della polifunzionalità, pertanto sono utilizzabili per lo svolgimento di altre attività quali: piazze di ritrovo, mercati temporanei, camping, attività scolastiche ecc.

TITOLO V- DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO 1 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 68. Esercizi commerciali al minuto e di prima necessità

1. La costruzione di nuovi esercizi commerciali al minuto e di prima necessità e le trasformazioni di quelli esistenti, fino alla predisposizione di uno specifico piano, è disciplinata dalle seguenti norme.
2. Nelle zone A non esistono limitazioni riguardanti il numero ed il genere degli esercizi commerciali al minuto e di prima necessità a condizione che la superficie di vendita di ogni unità, al netto delle superfici destinate a deposito, a magazzino o a servizi, non sia inferiore a mq 25 e che vi siano idonei servizi igienici.



-
3. Nelle zone di completamento e di espansione residenziale, la costruzione dei negozi degli esercizi commerciali al minuto e di prima necessità è soggetta alle seguenti prescrizioni:
 - a) la superficie di ogni unità non deve essere inferiore a mq 25 e deve essere max. 50mq, al netto delle superfici destinate a deposito, a magazzino o a servizi;
 - b) ciascuna unità dovrà essere fornita di adeguati servizi igienici;
 - c) le unità di cui ai commi precedenti debbono essere destinate alla vendita di beni di consumo correnti o all'artigianato di servizio.

Art. 69. Strade locali esistenti al momento di adozione del PUC e loro modifiche

1. Le strade locali esistenti, siano esse pubbliche, di uso pubblico privato, non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale o concordato fra privati o fra il Comune e i privati.
2. Soltanto nel caso di piano attuativo, redatto per iniziativa pubblica, si possono attuare quelle modifiche di tracciato, di sezione o di destinazione che risultino legate al nuovo assetto viario previsto dal PUC.

Art. 70. Clausole di Rinvio

1. Per quanto non previsto nelle presenti Norme, si fa riferimento alla normativa vigente al momento dell'adozione del PUC.