

# COMUNE DI SAN PRISCO

(Prov. CE)

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

L.R. n. 16/2004 e s.m.i. - Regolamento n. 5/ 2011

### VARIANTE NORME DI ATTUAZIONE

<b>TAV. 2</b>	<b>Norme di Attuazione</b> integrate e modificate a seguito di: <ul style="list-style-type: none"><li>- Delib. G. C. n°92/26.11.2020 / Adozione;</li><li>- Osservazioni accolte</li><li>- Osservazioni Amministrazione Provinciale</li></ul>
	Data: Maggio 2021
Redazione: f.to Arch. Angelo DE SANO	

## **INDICE NORME DI TUTELA AMBIENTALE, STORICO - URBANISTICA ED ARCHEOLOGICA**

(Le riportate Norme ; ART. I° ,II°,III°,IV°,e V°, sono state redatte in conformità alle Norme emanate dagli Enti preposti alla tutela ambientale, storica ed archeologica per il PUC redatto nell'ottobre 2012, ai sensi della LR 16/2004; pertanto nell'attuale rielaborazione del PUC ai sensi del Regolamento n. 5/2011 le predette Norme sono di nuovo , integralmente recepite).

ART.I° NORME DI ATTUAZIONE DEL PSAI - RF.....	4
ART.I° LINEE GUIDA DEL DIOPPTA.....	6
ART. II° TUTELA AMBIENTALE AREA SIC.....	8
ART. III° TUTELA STORICO - URBANISTICA PER I FABBRICATI RICADENTI IN ZONA B1.....	10
ART. IV° TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO.....	10
ART. V° SITI INQUINATI.....	13
ART. VI° RETE ECOLOGICA PROVINCIALE.....	14
ART. VII° COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE.....	14
ART. VIII° OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA.....	16
ART. IX° LINEE GUIDA PER LA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE DEGLI AMBITI DI PAESAGGIO MONTANI DEL TERRITORIO PROVINCIALE DI CASERTA.....	18
ART. X° PROTOCOLLO ITACA.....	18

## I N D I C E   N O R M E   G E N E R A L I

Art. 01	APPLICAZIONE DEL PIANO	pag. 19
Art. 02	PIANO STRUTTURALE E PIANO PROGRAMMATICO : NATURA E CONTENUTI	pag. 20
Art. 2.1	ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI (API)	pag. 21
Art. 2.2	MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE DISPOSIZIONI STRUTTURALI	pag. 22
Art. 03	COMPARTI EDIFICATORI PEREQUATIVI	pag. 24
Art. 04	PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)	pag. 26
Art. 05	DISTANZE A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE E DEFINIZIONE STRADE	pag. 28
Art. 06	COMPATIBILITA' AMBIENTALE DELLE INFRASTRUTTURE	pag. 29
Art. 07	AREE DESTINATE ALLE SEDI VIARIE	pag. 30
Art. 08	PIANO URBANISTICO DELL'ACCESSIBILITA'	pag. 31
Art. 09	URBANIZZAZIONE ED ATTUAZIONE DEI COMPARTI	pag. 31
Art. 10	FATTIBILITA' GEOLOGICA GEOTECNICA E PREVENZIONE RISCHIO SISMICO	pag. 32
Art. 11	PERMESSO DI COSTRUIRE	pag. 32
Art. 11.1	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	pag. 33
Art. 12	LA ZONIZZAZIONE E I VINCOLI DEL P.U.C.	pag. 34
Art. 13	ZONE RESIDENZIALI NEGLI AMBITI DI TRASFORMABILITA' URBANA	pag. 35
Art. 13.1	REFUSI GRAFICI	pag. 35
Art. 14	AMBITO DI CONSERVAZIONE ZONA "A" RESIDENZIALE A TUTELA	pag. 36
Art. 15	ZONA "B1" RESIDENZIALE ATTUALE	pag. 38
Art. 16	ZONA "B2" RESIDENZIALE ATTUALE DI COMPLETAMENTO	pag. 39
Art. 17	ZONA "B3" RESIDENZIALE ATTUALE EX ZONA C3 DEL PRG	pag. 40
Art. 18	ZONA "C1*"RESIDENZIALE ATTUALE	pag. 43
Art. 18.1	ZONA "C2*"RESIDENZIALE ATTUALE	pag. 44
Art. 19	ZONA "C2.1" RESIDENZIALE DI PREVISIONE	pag. 45
Art. 20	ZONA "D" PRODUTTIVA	pag. 47
Art. 21	TERRITORIO RURALE APERTO	pag. 50
Art. 21.1	TERRITORIO RURALE APERTO (ZONA "E1" AGRICOLA A PIU' ELEVATA NATURALITA')	pag. 53
Art. 21.2	TERRITORIO RURALE APERTO (ZONA "E2" AGRICOLA ANTROPIZZATA A PREMINENTE VALORE AGRONOMICO PRODUTTIVO)	pag. 54
Art. 21.3	TERRITORIO RURALE APERTO (ZONA "E3" AGRICOLA AREE SEMINATIVO E A FRUTTETO)	pag. 55
Art. 22	ZONE EPR ATTREZZATURE PUBBLICHE ("ST") E ("STP")	pag. 56
Art. 23	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	pag. 56
Art. 24	NORME DI INTERVENTO NELLE AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE ("ST") ("STP")	pag. 57
Art. 25	ZONE VICOLATE	pag. 58
Art. 25.1	PERIMETRAZIONI DEI VINCOLI	pag. 58
Art. 26	VI - ZONA CON VINCOLO IDROGEOLOGICO	pag. 60
Art. 27	VAR, VB , VUC E VF - ZONA AGRICOLA CON VINCOLI	pag. 60
Art. 28	ZONA AGRICOLA DI RISPETTO CIMITERIALE	pag. 60
Art. 29	ZONA AGRICOLA DI RISPETTO ACQUEDOTTO	pag. 60
Art. 30	VM - AREA AD USO MILITARE	pag. 60
Art. 31	VS - ZONA STANDARD DI RISPETTO DEI SERBATOI	pag. 61
Art. 32	DISTANZE DEGLI ELETTRODOTTI	pag. 61
Art. 33	NORME PER ANTENNE E RIPETITORI	pag. 61
Art. 34	AREE PER ATTENDAMENTI E ROULOTOPOLI	pag. 61
Art. 35	AREE PER ATTIVITA' DI SPETTACOLO VIAGGIANTE	pag. 62
Art. 36	AREA DELL'"ACQUEDOTTO DELLA CAMPANIA OCCIDENTALE"	pag. 62
Art. 37	DETERMINAZIONE USO AGRICOLO DEL SUOLO	pag. 62
Art. 38	ZONIZZAZIONE ACUSTICA	pag. 63
Art. 39	INSEGNE E CARTELLI PUBBLICITARI	pag. 63
Art. 40	POTERI IN DEROGA	pag. 63
Art. 41	SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE	pag. 63
Art. 42	INTERPRETAZIONE AUTENTICA	pag. 64

**ART. I°**  
**ATTUAZIONE del PSAI – RF**

L'Autorità di Bacino individua alcune aree a rischio classificate come *Area a rischio molto elevato –R4* ed *Area di alta attenzione –A4*.

In esse vigono le seguenti norme:

- **aree a rischio molto elevato (R4)**

1. Nelle aree definite a “*rischio idrogeologico molto elevato*” si intendono perseguire i seguenti obiettivi: *incolumità delle persone, sicurezza delle strutture, delle infrastrutture e del patrimonio ambientale*.
2. Al fine del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1 è vietata qualunque trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, infrastrutturale ed edilizio tranne che non si tratti di:
  - A) interventi di demolizione senza ricostruzione;
  - B) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lettere *a), b), c) e d)* dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) e s.m.i., sugli edifici, sulle opere pubbliche o di interesse pubblico, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti, purché detti interventi non comportino aumento del carico urbanistico o incremento dell'attuale livello di rischio e la necessità di intervenire non sia connessa con la problematica idrogeologica individuata e perimetrata dal Piano nell'area;
  - C) interventi strettamente necessari a migliorare la tutela della pubblica incolumità e a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti, che non siano lesivi delle strutture ed infrastrutture adiacenti, senza aumenti di superficie e volume utili, senza aumento del carico urbanistico o incremento di unità immobiliari e senza cambiamenti di destinazione d'uso che non siano riconducibili ad un adeguamento degli standard per

la stessa unità abitativa;

- D) interventi di riparazione, di adeguamento antisismico e ricostruzione in sito di edifici danneggiati da eventi sismici, qualora gli eventi stessi non abbiano innescato asseverate riattivazioni del fenomeno di dissesto idrogeologico;
- E) realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali non delocalizzabili, purché l'opera sia progettata ed eseguita in misura adeguata al rischio dell'area e la sua realizzazione non concorra ad incrementare il carico insediativo e non precluda la possibilità di attenuare e/o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio;
- F) interventi atti all'allontanamento delle acque di ruscellamento superficiale e che incrementano le condizioni di stabilità dell'area in frana;
- G) opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi;
- H) taglio e/o eliminazione delle essenze arboree ed arbustive qualora specifici studi, asseverati da tecnici abilitati, dimostrino che esse concorrano a determinare stato di pericolo per la pubblica incolumità, aggravino le condizioni di stabilità del versante o siano di intralcio all'esecuzione di opere strutturali finalizzate alla messa in sicurezza dell'area.

- **Aree di Alta Attenzione (A4)**

Nelle aree **A4**, non urbanizzate, si applicano i divieti e le prescrizioni di cui al precedente comma e con le medesime eccezioni, qualora, in sede di approfondimento, risultasse la presenza di strutture, infrastrutture o beni ambientali e culturali.

E' necessario inoltre:

- avviare l'attuazione di quanto previsto dai commi 2) e 3) dell'art. 25 delle Norme di Attuazione e Misure di salvaguardia del PsAI – Rf, tenendo conto che le perimetrazioni della "*Carta degli scenari di rischio*" del PsAI – Rf hanno validità solo alla scala di redazione del piano (1/ 25.000), mentre ogni loro trasposizione in scala di maggior dettaglio, se non deriva da studi condotti alla stessa scala di dettaglio, ha un valore puramente indicativo;

- nelle aree perimetrale a *Rischio Molto Elevato – R4* ed ad *Alta Attenzione – A4* è necessario porre in essere le azioni prescritte nell'Appendice A (Linee Guida per l'Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) delle Norme di attuazione del PsAI – Rf;
- al fine di assicurare il rispetto dei vincoli e delle prescrizioni previsti dalle Norme di Attuazione del citato PsAI – Rf l'ufficio tecnico comunale, ai sensi dell'art. 25, comma 6, risolve a vantaggio della sicurezza e sulla base di studi ed indagini adeguati, laddove necessari, eventuali problemi di interpretazione derivanti da imprecisioni nelle rappresentazioni cartografiche, da scarsa definizione della rappresentazione o da incongruenze tra rappresentazione cartografica e stato dei luoghi, imputabili alla scala di redazione (1/ 25.000) del piano stralcio.

### **LINEE GUIDA del DIOPPTA**

Il territorio di S. Prisco, nell'ambito del [DIOPPTA], (G.U. n. 164 del 17/07/06), interessa il sistema ambientale *Collinare* ed è costituito anche da aree classificate come *Area di elevato valore ambientale*. In tale sistema ambientale le Linee Guida del DIOPPTA prevedono il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- *Mantenimento o ricostituzione della biodiversità,*
- *Fruizione corretta del territorio,* attraverso la salvaguardia, la riqualificazione e la valorizzazione ambientale del contesto fisico naturale e del paesaggio agrario,
- *Bilanciamento delle aree antropizzate,* attraverso la costituzione di aree verdi e naturali “*tampone*”,
- *Riqualificazione urbana,* attraverso il recupero e il risanamento dei centri abitati e delle aree con espansioni sparse,
- *Ridisegno del paesaggio collinare compromesso.*

I suddetti obiettivi sono perseguibili attraverso opportune azioni (dirette e indirette), esplicitate nelle stesse Linee Guida e volte a preservare la plurifunzionalità del sistema collinare; tenendo conto anche delle seguenti indicazioni:

- Incentivare nelle *zone boschive*:
  - la conservazione e la gestione degli apparati boschivi, privilegiando le attività connesse alla difesa del suolo ed assicurando la multifunzionalità dei boschi in linea con gli orientamenti comunitari;
  - i rimboschimenti con vegetazione autoctona per favorire processi di rinaturalizzazione;
  - la limitazione dei tagli boschivi e delle attività agricole incompatibili;

- il rafforzamento delle funzioni di equilibrio di processi idrogeologici e di difesa del suolo, con interventi volti ad evitare il denudamento dei suoli e garantire di contro, attraverso la copertura vegetale, la massima funzionalità del bosco;
  - la valorizzazione, a fini multipli, delle risorse forestali e della relativa filiera.
- Assicurare nelle *zone di espansione*:
- il riassetto morfologico delle aree di frangia dei nuovi insediamenti ed il contenimento del consumo di suolo;
  - la salvaguardia e la permanenza delle zone residuali esistenti, all'interno del tessuto urbano, come bilanciamento tra costruito e vuoto.
- Assicurare nelle *zone produttive di progetto* la qualità degli interventi attraverso:
- la piantumazione di adeguate alberature di schermatura e mitigazione di impatto, lungo il perimetro ed all'interno delle aree di parcheggio;
  - il rispetto delle leggi in materia di prelievi, depurazione e scarichi, evitando prelievi da acquedotto o da falda per le acque di lavorazione, assicurando il rispetto dei parametri alle acque di scarico e prevedendo la realizzazione di adeguati impianti di depurazione, possibilmente al servizio di più industrie.
- Per le *aree destinate a parcheggio* sia garantito l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la massima permeabilità del suolo ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate.

**ART. II°**  
**TUTELA AMBIENTALE AREA SIC**

Gli interventi nell'area SIC devono assicurare il perseguimento degli obiettivi paesaggistici stabiliti nell'allegato " D- Obiettivi di qualità paesaggistica " delle N.T.A. del P.T.C.P.

Nel sito di Interesse Comunitario (S.I.C.) ai sensi della Del. G.R. N° 23/ 19.01.2007 è fatto divieto di :

- a) Esercitare l'attività venatoria in data antecedente alla terza domenica di settembre, con l'eccezione della caccia di selezione agli ungulati ed al cinghiale;
- b) Esercitare l'attività venatoria successivamente al 15 gennaio con l'eccezione della caccia di selezione agli ungulati ed al cinghiale e di quella da appostamento per due giornate prefissate alla settimana;
- c) Svolgere attività di addestramento di cani da caccia , con o senza sparo, prima della seconda domenica di settembre e, dopo la chiusura della stagione venatoria;
- d) Effettuare la preapertura dell'attività venatoria;
- e) Effettuare l'attività venatoria in deroga ai sensi dell'articolo 9, paragrafo 1, lettera c), della Direttiva 79/409/CEE del consiglio del 02 aprile 1979;
- f) Attuare la pratica dello sparo al nido nello svolgimento dell'attività di controllo demografico delle popolazioni di corvidi;
- g) Effettuare ripopolamenti a scopo venatorio , ad esclusione di quelli realizzati nelle aziende faunistico-venatorie e di quelli effettuati con fauna selvatica proveniente dalle zone di ripopolamento e cattura insistenti sul medesimo territorio;
- h) Abbattere esemplari appartenenti alla specie pernice bianca (*lagopus mutus*), combattente (*Philomacrus pugnax*) e moretta (*Aythya fuligula*);
- i) Realizzare nuove discariche o nuovi impianti di trattamento dei rifiuti;
- j) Lo svolgimento di attività di circolazione motorizzata fuoristrada, fatta eccezione dei mezzi agricoli, dei mezzi di soccorso , controllo e sorveglianza, nonché dell'accesso al fondo degli aventi diritto.

Nel sito di Interesse Comunitario è fatto obbligo mettere in sicurezza elettrodotti e linee aeree ad alta e media tensione rispetto al rischio di elettrocuzione ed impatto. Parte dell'area S.I.C., ad avvenuta approvazione del P.U.C., sarà destinata a "Parco Urbano", così come previsto nella L.R. n.° 17/2003. Sono consentite le destinazioni di cui all'art. 21 delle N.T.A., previa Valutazione di Incidenza , ove necessario. Inoltre, ai sensi del "Decreto del Presidente della G.R. n°9/2010 non risulta necessaria la V.I. per i progetti e gli interventi di cui all'art. 3.



Le norme per le ZONE AGRICOLE: E1, E2 ed E3 ai fini della tutela ambientale sono da ritenersi disciplinate come di seguito:

- Le destinazioni d'uso per le Zone classificate E1 (comprendenti tutta l'area S.I.C.), sono da attuarsi in coerenza con le disposizioni contenute nella D.G.R. n.2295 del 29 Dicembre 2007 e nel D.M. 17 Ottobre e previa Valutazione di Incidenza , ove necessario ai sensi della normativa di settore vigente: per le Zone classificate E2 ed E3, qualora contigue con l'area SIC “ Monte Tifata”, le destinazioni d'uso, sono da attuarsi previo svolgimento della fase di verifica preliminare (*screening*), ai sensi dell'art. 5 del Decreto del Presidente della G.R. n° 09 del 29 gennaio 2010, con esclusione degli interventi elencati all'art.3 del medesimo Decreto.

(\*) La realizzazione del Parco Urbano nell'area S.I.C. sarà oggetto di un P.U.A., per i cui specifici progetti ed interventi sarà necessaria la relativa Valutazione di Incidenza.

(\*) Adeguamento alla V.I. prot. n.° 645693/2014

### **ART. III°**

#### **TUTELA STORICO-URBANISTICA PER I FABBRICATI ricadenti in zona B1**

*(Rielaborato a seguito del parere n. 20004 del 13.08.2011 Soprintendenza ai BB.AA. sul PUC già redatto nell'ottobre 2012 ai sensi della LR 16/2004)*

- Per tutti i fabbricati costruiti da oltre 70 anni, prospettanti la viabilità comunale l'intervento ammissibile è quello del risanamento conservativo e le facciate dei fabbricati aventi valenza storico-architettonica vanno conservate.
- Per tutti i fabbricati costruiti da meno di 70 anni, prospettanti la viabilità comunale, qualora oggetto di intervento si devono osservare le seguenti prescrizioni:
  - sopraelevare solo nel caso in cui sia possibile allinearsi con i fabbricati storici laterali;
  - mantenere l'allineamento sul filo stradale;
  - sporti max 60 cm.
- Qualora l'Amministrazione Comunale rediga un Regolamento, ai fini dell'interesse culturale per valorizzare gli isolati prospicienti le strade di antica formazione documentate dalla pianta del Catasto di fine Ottocento – inizio Novecento, lo stesso Regolamento ha preminenza sulla presente norma. Resta inteso che tale Regolamento verrà assoggettato alla medesima procedura di approvazione.

### **ART. IV°**

#### **TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO**

Il PUC persegue l'obiettivo della tutela e valorizzazione dei beni di interesse storico-archeologico, costituiti dalle presenze archeologiche accertate sulla base della relazione archeologica allegata alla valutazione di Impatto archeologico, nonché di quelle vincolate ai sensi della legislazione vigente, il tutto così come cartografato nell'elaborato "CARTA DEI VINCOLI ARCHEOLOGICI".

In sede di definizione delle modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche, ovvero negli API ex art. 25 L.R. n. 1672004 e negli eventuali P.U.A. si dovrà tenere conto delle disposizioni del presente articolo.

1. Nelle aree tutelate ogni intervento edilizio e infrastrutturale e ogni lavoro superficiale, compresi gli interventi di bonifica e per scoli di acque e canali, devono essere autorizzati dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, a meno degli interventi da realizzare in condizioni di emergenza per la incolumità pubblica per i quali si provvederà ad informare per iscritto la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.

2. Nelle aree:

- a) a RISERVA ARCHEOLOGICA della zona E1, così come individuata nell'allegato stralcio planimetrico in scala 1:5000 (All. 1), vige il divieto assoluto di edificazione ex novo sui lotti interclusi e su ogni altra area libera, ivi compresi gli spazi liberi di qualsivoglia tipologia; per gli edifici esistenti gli interventi previsti non devono comportare aumenti volumetrici, né di superficie coperta, né di altezza. Entro tali limiti sono ammesse l'ordinaria e la straordinaria manutenzione degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di manufatti leggeri e di dimensioni ridotte, di altezza complessiva non superiore a m 3 e cubatura non superiore ad un sesto del totale dell'area disponibile, aventi caratteristiche di reversibilità totale; è ammessa la coltivazione delle aree libere per attività agricole con coltivazioni che non richiedano arature a quote inferiori a cm 60 dal pdc, piantumazione di essenze arboree con apparati radicali poco sviluppati e, in ogni caso, non nocive alla conservazione delle stratigrafie archeologiche; è ammessa la realizzazione di impianti sportivi che non prevedano alcun movimento di terra, scavo o costruzioni annesse per servizi che non siano completamente reversibili (es. *campi da tennis, calcetto, volley, da corsa, sistemazioni a parcheggio e verde attrezzato*); sono ammesse le attività connesse alle esercitazioni militari e al poligono purché non comportino sbancamenti né grandi movimentazioni di terra nonché le attività dell'EniAcqua Campania, ed il recupero ambientale delle cave esistenti (*previa autorizzazione della competente Soprintendenza per i Beni Archeologici*). Sono altresì ammessi ricerca archeologica e restauri archeologici e di edifici di interesse storico artistico. Per tutte le opere e i lavori di cui ai precedenti punti è richiesto il parere obbligatorio della Soprintendenza per i Beni archeologici competente per territorio alla quale andranno sottoposti i progetti e con la quale andranno concordate le modalità di esecuzione.
- b) a RISERVA ARCHEOLOGICA della zona E2, così come individuata nell'allegato stralcio planimetrico sono consentiti gli interventi previsti dalle N.T.A., previo, vincolante, recupero dei manufatti esistenti quali testimonianze dell'architettura rurale.  
Per tutte le opere ed i lavori di cui sopra è richiesto il parere obbligatorio della Soprintendenza per i BB.AA. competente per territorio alla quale andranno sottoposti i progetti e con la quale andranno concordate le modalità di esecuzione degli scavi.
- c) di INTERESSE ARCHEOLOGICO, che comprendono l'intero territorio comunale così come individuate nell'allegato stralcio planimetrico in scala 1:5000 (**All. 1**), tutte le opere che prevedono scavo, movimentazione terra ed opere di ristrutturazione fino al 1° impalcato e che comunque interessano il sottosuolo, da chiunque proposte, devono essere sottoposte

al preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici competente per territorio.

3. Negli ambiti di interesse paesistico deve essere realizzata la migliore contestualizzazione possibile dei siti archeologici, anche ripristinando sistemazioni al contorno esistenti all'epoca cui i siti sono riconducibili.
4. Nelle aree E2/E3 individuate quali sede di centuriazione il PUC impone che:
  - a) sia garantita la leggibilità dei tracciati ancora individuabili e riconducibili alla maglia storica originaria sia essa centuriazione o altro tipo di divisione agraria antica, al fine di non perdere la leggibilità della traccia storica;
  - b) siano evitati spostamenti o alterazioni degli allineamenti originari, interventi incongrui di sistemazione stradale o edilizi ravvicinati a bordo dei tracciati, alterazioni nell'andamento del sistema delle acque e delle canalizzazioni;
  - c) siano conservati i filari alberati, anche con opportune integrazioni, e favoriti le piantumazioni di nuovi filari seguendo l'orientamento degli assi centuriati;
  - d) nelle aree interessate dalla centuriazione non sono possibili trasformazioni profonde ed irreversibili, è sempre consentita installazione di impiantistica temporanea per fonti energetiche alternative ed impianti serricoli previa autorizzazione di cui al comma 2.c;
  - e) Nelle aree interessate dal passaggio degli assi centuriati non è possibile introdurre nuove strade pavimentate né piazzali impermeabili né altro elemento che possa alterare gli assi dell'antica centuriazione; sono consentiti gli interventi di ammodernamento delle strutture a rete esistenti; le nuove OO.PP. a rete dovranno essere preventivamente autorizzate.
5. Ai fini della tutela, della salvaguardia e della valorizzazione della viabilità storica con particolare riferimento sia all'antica via Appia che agli assi della centuria leggibili nel centro abitato il Comune provvederà d'intesa con le competenti Soprintendenze ad emanare un apposito regolamento per la valorizzazione della direttrice viaria e l'attenuamento dell'inquinamento visivo, nonché terrà conto di quanto sopra anche nel Piano del Colore al fine di costituire quinte il più possibile omogenee e decorose; per la via Appia anche mediante la piantumazione di essenze arboree che ripristinino ove possibile il viale alberato un tempo conducente sino a Caserta. Il Comune promuoverà inoltre accordi intercomunali per raggiungere i fini di cui sopra. Per la restante viabilità storica si applica una fascia di attenzione di 50 m da ciascuno degli assi individuati con

tratteggio nella tavola Vincoli archeologici. All'interno di tale fascia dovranno essere perseguite le seguenti finalità (*compatibilmente con le previsioni del P.U.C.*):

- la conservazione delle caratteristiche della viabilità di impianto storico, con particolare riferimento alle sue relazioni fisiche e funzionali con gli insediamenti urbani;
- la tutela e la valorizzazione della valenza paesaggistica della viabilità minore, anche di tipo rurale, nei contesti di particolare pregio ambientale;
- la salvaguardia delle opere e dei manufatti stradali e degli elementi di valore storico testimoniale comunque connessi alla rete viaria storica.

In esito all'evoluzione dei rinvenimenti e delle risultanze di studi specifici la profondità della predetta fascia potrà essere rimodulata, anche per singoli tratti, previa intesa con la competente Soprintendenza.

Eventuali casi e/o problematiche non contemplate nel presente parere andranno concordate con la competente Soprintendenza Archeologica.

## **ART. V°**

### **SITI INQUINATI**

Per i siti inquinati, dopo la relativa bonifica, si procederà al ripristino ambientale, recuperando il sito alla fruibilità, per la destinazione d'uso conforme allo strumento urbanistico vigente. *Ogni operazione di trasformazione urbanistica ed edilizia (con particolare riferimento agli interventi comportanti movimenti di terra e/o interessamento delle acque sotterranee) è subordinata all'esecuzione di un'indagine che accerti, in via preliminare, il livello delle Concentrazioni di Soglia di Contaminazione (CSC) di cui all'art. 240 co. 1 lett. b) ed All. 5 al Titolo V del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.*

## **ART. VI°**

### **RETE ECOLOGICA PROVINCIALE**

La rete ecologica come già riportato dal PTCP , comprende tutta la parte dell'area S.I.C., ricadente all'interno del territorio Comunale. Così come perimetrata sulla TAV 04. Sulla stessa è riportata la configurazione della “green belt” , relativa al “territorio rurale e aperto complementare alla città”. Lungo il perimetro dell'area S.I.C. è da considerarsi un corridoio

inscritto della profondità di mt. 50,00 , in cui sono consentiti solo gli usi agro-forestali ad elevata compatibilità.

Gli obiettivi e i criteri di costruzione della rete ecologica provinciale e della green belt, “ambito paesaggistico montano” sono definiti nell’allegato B – Linee guida per la costruzione della rete ecologica provinciale e delle green belt, allegato alle norme del PTCP.

## **ART. VII°**

### **COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE**

Gli obiettivi e i criteri di costruzione della rete ecologica provinciale e delle green belt fanno riferimento agli ambiti di paesaggio identificati nell’elaborato grafico di piano, ed individuati nell’Ambito di paesaggio montano “Monte Tifata”(TAV 04).

Criteri e obiettivi di costruzione della rete ecologica provinciale e delle green belt	Strumenti attuativi
Tutela dell’integrità fisica e degli elementi Morfologici caratterizzanti : versanti e pianori.	Strumenti regolativi dei piani specialistici vigenti
Tutela delle aree agricole montane con funzione di presidio multifunzionale.	Misure di sviluppo rurale del (PSR) 2007-2013
Mantenimento delle sistemazioni tradizionali (terrazzamenti, ciclionamenti).	Misure agro ambientali (PSR) 2007-2013
Manutenzione/mantenimento delle opere Forestali tradizionali.	Misure agro ambientali (PSR) 2007-2013
Mantenimento del patrimonio pascolativo.	Misure agro ambientali (PSR) 2007-2013

Tutela della riconoscibilità dell'impianto storico dei centri abitati	Piano di Recupero/P.U.A.
---	--------------------------

Obiettivi di qualità paesaggistica per il sistema del territorio rurale e aperto complementare alla città.

Criteri e obiettivi di costruzione della rete ecologica provinciale e delle green belt	Strumenti attuativi
Definizione/stabilizzazione dei bordi urbanizzati ("ricucitura" dell'interfaccia urbano/rurale)	Misure FESR per la riqualificazione urbana/PUA
Tutela degli elementi di naturalità (siepi , filari , alberi isolati)	Misure produttive, forestali e agro ambientali del (PSR) 2007-2013 / PUA
Tutela dell'edilizia rurale tradizionale	PUA
Recupero produttivo multifunzionale delle aree Rurali degradate/abbandonate	Misure FESR per la riqualificazione ambientale e urbana/PUA

## **ART. VIII°**

### **OBIETTIVI DELLA QUALITA' PAESAGGISTICA**

#### **Elementi naturali del paesaggio**

Gli obiettivi di qualità paesaggistica , rispetto agli elementi del paesaggio sono i seguenti;

Boschi e arbusteti :

- Tutela dell'integrità fisica e della potenzialità ecologica degli habitat e delle cenosi.
- Valorizzazione multifunzionale nell'ambito del progetto di rete ecologica provinciale.
- Integrazione con gli elementi antropici del paesaggio e con gli spazi agricoli limitrofi.
- Eliminazione dei detrattori ambientali.
- Ripristino e restauro ecologico delle aree degradate.

#### **Elementi antropici del paesaggio**

Siti archeologici :

- Tutela e la valorizzazione dei beni di interesse storico-archeologico, costituiti sia dalle presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi della legislazione vigente , sia dalle aree che potrebbero essere interessate da ulteriori ritrovamenti o comunque ritenute strategiche ai fini della valorizzazione dei beni stessi.
- Contestualizzazione dei siti , anche ripristinando sistemazioni al contorno esistenti all'epoca cui i siti sono riconducibili.
- Tutela degli elementi naturali del paesaggio, limitrofi, e delle aree agricole al contorno.

Aree di centuriazione :

- Conservazione della leggibilità dei tracciati ancora individuabili e riconducibili alla maglia storica originaria sia essa centuriazione o altro tipo di divisione agraria antica, al fine di non perdere la leggibilità della traccia storica. Conservazione dei filari alberati , anche con opportune integrazioni; la piantumazione di nuovi filari seguendo l'orientamento degli assi centuriati.



#### Beni storico-architettonici :

- Conservazione dei caratteri distributivi e strutturali , degli elementi decorativi e tecnologici, assicurando la leggibilità dei beni storico-architettonici, anche con la demolizione di superfetazioni e con adeguate soluzioni nella realizzazione di strutture di servizio. Autorizzazione delle sole destinazioni d'uso compatibili con la loro conservazione e coerenti con la struttura architettonica originaria. Idonea definizione delle aree di pertinenza ai manufatti edilizi di cui al presente articolo e ne prescrivono la conservazione e, ove necessario, il recupero e la riqualificazione.

#### Centro storico - Interventi da attuare con P.U.A. :

Conservazione e , ove necessario , ripristino:

- Dell'impianto urbano con riferimento ai tracciati viari e agli spazi pubblici;
- Dei caratteri formali e costruttivi , dei tessuti edilizi e degli spazi aperti da salvaguardare con riferimento alle tipologie ricorrenti , ai materiali e alle tecniche costruttive locali, ai rapporti tra spazi scoperti , spazi coperti e volumi edificati.
- Ricomposizione ambientale , paesaggistica e urbanistica dei centri storici , individuando gli immobili contrastanti con i valori tutelati dal presente piano, disponendone la demolizione e quindi la ricomposizione delle aree sedime.

#### Perseguimento dei seguenti obiettivi :

- Promozione della residenzialità come destinazione prevalente , accompagnata da attività commerciali e artigianali tradizionali e compatibili con le tipologie edilizie storiche;
- Assicurare la massima quantità di servizi e attrezzature per la residenza consentita dalla configurazione urbanistica e dalle caratteristiche dell'edilizia storica;
- Promozione e sostegno delle attività culturali ricreative;
- Salvaguardia delle aree libere contigue ai centri e nuclei storici, promuovendone , ove necessario, il recupero ambientale, e consentendo la realizzazione di parchi e giardini pubblici.

## **ART. IX°**

### **LINEE GUIDA PER LA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE NEGLI AMBITI DI PAESAGGIO MONTANI DEL TERRITORIO PROVINCIALE DI CASERTA.**

Negli ambiti di paesaggio montani del territorio provinciale di Caserta gli obiettivi di costruzione della rete ecologica sono i seguenti:

1. Salvaguardia delle aree di alta montagna , nei suoi elementi morfologici caratterizzanti: versanti alto montani , crinali, salvaguardia dell'integrità fisica , naturalistica, vegetazionale e paesaggistica di detti elementi , non consentono l'edificabilità.
2. Salvaguardia dell'integrità strutturale , dell'estensione e della continuità delle aree forestali , evitandone la frammentazione ; favorendo il riuso di manufatti e opere esistenti ; prevedendo la collocazione di nuove opere , impianti tecnologici , corridoi infrastrutturali in posizione marginale; rafforzando la multifunzionalità e la biodiversità delle aree forestali favorendo l'applicazione delle misure silvoambientali e di sostegno delle filiere forestali contenute nel Piano di sviluppo rurale;
3. Tutela delle aree agricole , con l'obiettivo di preservarne la funzione di habitat complementari e di zone cuscinetto rispetto alle aree a maggiore naturalità; favorendo il riuso di manufatti e opere esistenti ; prevedendo la collocazione di nuove opere, impianti tecnologici , corridoi infrastrutturali in posizione marginale; promuovendo la continuità del presidio agricolo anche mediante l'applicazione delle misure agro ambientali e di sostegno alle aree montane contenute nel Piano di sviluppo rurale;
4. Tutela degli ambienti di diversità biologica (siepi, filari arborei , alberi isolati) e delle sistemazioni tradizionali (terrazzamenti , ciglionamenti , muretti divisorii in pietra, acquedotti), favorendone il recupero e la manutenzione attiva mediante il ricorso alle misure contenute nel Piano di sviluppo rurale;
5. Corretto inserimento ambientale e paesaggistico di opere , infrastrutture, impianti tecnologici , e di produzione energetica, identificando idonee fasce di tutela degli elementi morfologici e dei crinali a maggiore fragilità visiva.

## **ART. X°**

### **PROTOCOLLO ITACA**

Nei casi previsti dalla vigente normativa Regionale, i relativi progetti devono essere redatti secondo il "Protocollo ITACA" Campania.

## **Art. 01**

### **APPLICAZIONE DEL PIANO**

L'attuazione del PUC è disciplinato dalle seguenti leggi:

- 17.8.1942, n° 1150 e s.m.i.;
- DD. MM. 1.4.1968, n° 1404 e 2.4.1968 n° 1444;
- 28.1.1977, n° 10;
- 8.8.1985, n° 431;
- L.R. 17/1982
- L.R. 20.3.1982, n° 14 e s.m.i.;
- L.R. 7.1.1983, n° 9;
- L. n° 662/97;
- L. n° 127/97;
- L.R. n° 15/28.11.2000;
- L.R. n° 1/07.01.2000;
- L.R. n° 19/2001;
- L.R. n° 16/2004 e s.m.i.;
- Nuovo codice della strada;
- DPR n. 380/ 2001;
- D. Lgvo n. 152/ 2006 e s.m.i.
- Regolamento di Attuazione per il governo del Territorio n.5/2011

la disciplina urbanistica viene regolata dalle presenti norme e dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (R.U.E.C.), che sono parte integrante del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.). Per quanto non previsto nelle presenti Norme è di Riferimento la Legislazione Urbanistica Nazionale e Regionale.

## **ART. 02**

### **PIANO STRUTTURALE E PIANO PROGRAMMATICO: NATURA E CONTENUTI**

Ai sensi dell' art.3, comma 3, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., il PUC si articola in:

- a) **disposizioni strutturali**, con validità non superiore a quindici anni , tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità;
- b) **disposizioni programmatiche**, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate., con un massimo di cinque anni.

Il "Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio" n.5 del 04.08.2011 all'art.9, ha definito i termini di attuazione dell'art. 3 della L.R. n. 16/2004 stabilendo che:

"Tutti i piani disciplinati dalla legge regionale n.16/2004 si compongono del piano strutturale, a tempo indeterminato, e del piano programmatico, a termine, come previsto all'articolo 3 della L.R. n.16/2004".

Il Regolamento all'art.9 definisce quali componenti del Piano Strutturale del PUC :

- a) l'assetto idrogeologico e della difesa del suolo;
- b) i centri storici come definiti dagli articoli 2 e 4 della L.R. n.26/2002;
- c) la perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana;
- d) la perimetrazione delle aree produttive (aree e nuclei ASI e aree destinate ad insediamenti produttivi) e destinate al terziario e quelle relative alla media e grande distribuzione commerciale;
- e) individuazione aree a vocazione agricola e gli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico;
- f) ricognizione ed individuazione aree vincolate;
- g) infrastrutture e attrezzature puntuali e a rete esistenti.

Compete alla parte programmatica del PUC (Piano Programmatico definito anche come Piano operativo) la ulteriore specificazione dei predetti elementi, indicando:

- a) destinazioni d'uso;
- b) indici fondiari e territoriali;
- c) parametri edilizi e urbanistici;

- d) standard urbanistici;
- e) attrezzature e servizi.

Il Piano programmatico/operativo del PUC contiene altresì, ai sensi dell'art. 9, co. 7, del Regolamento, gli Atti di Programmazione degli Interventi - API - di cui all'articolo 25 della L.R. n. 16/2004. Sulla scorta di tale quadro normativo, il Piano Strutturale del PUC non determina diritti edificatori, che conseguiranno invece dalle previsioni del Piano Programmatico e/o dei PUA.

I fabbisogni, le priorità di intervento e le modalità di attribuzione dei diritti edificatori andranno verificati e aggiornati periodicamente in sede di Piano Programmatico e dei connessi Atti di Programmazione degli Interventi, coerentemente con le previsioni del Piano Strutturale, del quadro normativo di riferimento, dell'andamento locale delle dinamiche urbane, delle istanze socio-economiche e della propensione alla trasformazione urbana.

## **ART. 2.1**

### **ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI (API)**

Gli Atti di Programmazione degli Interventi (API) sono previsti, ai sensi del comma 7 art.9 del Regolamento n.5/2011, nel Piano Programmatico/operativo del PUC.

Ai sensi dell'art.25 della L.R. n.16/2004 e s.m.i. gli Atti di Programmazione degli Interventi contengono, in conformità alle previsioni del PUC e senza modificarne i contenuti, la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni.

Pertanto, il Piano Programmatico/operativo e gli API in esso contenuti definiscono, operativamente, le disposizioni del Piano Strutturale.

In relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione gli API prevedono:

- a) le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- b) le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;
- c) la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;
- d) la quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.

Per le opere pubbliche o di interesse pubblico la delibera di approvazione degli Atti di Programmazione degli Interventi comporta la dichiarazione di pubblica utilità, di

indifferibilità e urgenza dei lavori previsti negli stessi, nel rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.

Gli API stabiliscono altresì gli interventi da attuare tramite società di trasformazione urbana.

Ai sensi dell'art.25, comma 3, L.R. n.16/04 e s.m.i., gli Atti di Programmazione degli Interventi hanno valore ed effetti del programma pluriennale di attuazione disciplinato dalla Legge 28.01.1977, n.10, art.13, e dalla L.R. 28.11.2001, n.19, art.5, e si coordinano con il bilancio pluriennale comunale.

## **ART. 2.2**

### **MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE DISPOSIZIONI STRUTTURALI**

I contenuti del Piano Strutturale del PUC si traducono in contenuti operativi secondo le seguenti modalità.

La disciplina operativa è definita dal Piano Programmatico del PUC, e contiene gli Atti di Programmazione degli Interventi (API), nel rispetto delle previsioni del Piano Strutturale. In particolare, il Piano Programmatico definisce, ai sensi dell'art.9, comma 6, del Regolamento di Attuazione n.5 del 04.08.2011, i seguenti elementi:

- a) destinazioni d'uso;
- b) indici territoriali e fondiari;
- c) parametri edilizi ed urbanistici;
- d) standard urbanistici;
- e) attrezzature e servizi.

All'interno degli ambiti del Piano Strutturale, il Piano Programmatico definirà le aree da attuare a mezzo di interventi urbanistici preventivi (PUA di cui all'art.26 della L.R. n.16/2004), di Comparti Edificatori (sia residenziali e misto-residenziali, sia terziario-produttivi) o mediante interventi edilizi diretti (in coordinamento con le disposizioni del RUEC), avendo verificato preventivamente il livello di urbanizzazione delle stesse anche con riferimento a quanto previsto dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

I PUA, in relazione all'art.26 della L.R. N.16/2004 e s.m.i., assumono valore e portata dei seguenti strumenti:

- a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione n. 1150/1942, artt. 13 e 28;
- b) i piani per l'edilizia economica e popolare L. 18.04.1962, n.167;
- c) i piani delle aree per insediamenti produttivi, n.865/1971 art. 27;

d) i programmi integrati di intervento L.n. 179/1992 , art.17 ed alle LL.RR. 19 febbraio 1996, n.3, e 18 ottobre 2002, n.26;

e) i piani di recupero legge 5 agosto 1978, n. 457;

f) i programmi di recupero urbano legge n.493/1993.

Per gli insediamenti di cui all'art.23, co. 3, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., su indicazione da parte del Piano Programmatico i PUA potranno assumere la valenza di cui all'art.23, co. 5, della medesima Legge Regionale.

I Piani Urbanistici Attuativi sono redatti, in ordine prioritario:

dal Comune;

dalle società di trasformazione urbana di cui all'articolo 36 della L.R. n.16/2004 e s.m.i.;

dai proprietari, con oneri a loro carico, nei casi previsti dalla normativa vigente, ovvero nei casi ulteriori previsti dall'art.27, co. 1, lett. c), della L.R. n.16/2004 e s.m.i.;

dal Comune in sede di intervento sostitutivo previsto dall'art.27, co. 1, lett. d), della L.R. n.16/2004 e s.m.i.

Il Piano Programmatico, gli API ed i PUA, in conformità ai contenuti del Piano Strutturale, individuano definitivamente i perimetri e le localizzazioni delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni ammesse, il carico urbanistico complessivo ammissibile (espresso in mc di volumetria e/o in mq di superficie lorda di pavimento) e le quote edificatorie, nonché la quantità e la localizzazione degli immobili eventualmente da cedere al Comune per infrastrutture, attrezzature, aree verdi, ecc.

### **ART. 3**

#### **COMPARTI EDIFICATORI PEREQUATIVI**

Ai fini di cui all'art.32 della L.R. n.16/2004 e s.m.i. e per quanto previsto dall'art.12 del Regolamento n.5 /2011, il Piano Programmatico del PUC, sulla scorta delle disposizioni e degli elementi omogenei rinvenimenti dal Piano Strutturale, delimiterà gli ambiti e/o i sottoambiti da attuare con procedure perequative mediante Comparti Edificatori .

L'attuazione dei Comparti Edificatori sarà regolata dal Piano Programmatico nel rispetto delle disposizioni dell'art.33 della L.R. n.16/2004 e s.m.i. e dell'art.12 del Regolamento di Attuazione n.5 /2011.

Il Comparto Edificatorio, che può anche coincidere con l'intero ambito, configura aree destinate alla formazione di nuovi complessi insediativi, nel cui ambito si prevedono interventi differenziati, per funzioni e per tipi, da attuare unitariamente. Nel perimetro sono comprese aree destinate a funzioni private, aree destinate al soddisfacimento di standards per spazi ed attrezzature pubbliche integrati con le funzioni private ed aree destinate ad attrezzature di interesse generale.

La superficie territoriale del Comparto si compone di due parti definite "superficie integrata" e "superficie compensativa".

La superficie integrata è data dalla somma:

- della superficie fondiaria ad uso della specifica funzione per cui si realizzano i manufatti;
- della superficie dell'area da destinare a standard connessa all'uso funzionale, con le proporzioni metriche sancite nella legislazione statale e regionale;
- della superficie per viabilità a servizio dell'insediamento .

La superficie compensativa è la quota residua della superficie territoriale, detratta la superficie integrata, ed è destinata a fini pubblici. Essa da un lato compensa le insufficienze comunali nella dotazione di spazi pubblici o destinati a funzioni di pubblico interesse, anche ai fini del rispetto dei rapporti minimi fissati dalla pianificazione comunale e dalla Legge; dall'altro compensa il maggior valore acquisito dall'area edificabile per effetto della concentrazione sulla superficie fondiaria della capacità insediativa prevista dal Piano.

La superficie compensativa si caratterizza, quindi, come pubblica, in quanto da acquisire gratuitamente alla proprietà comunale o di altri soggetti pubblici per finalità di pubblico



interesse, e compensativa in quanto determina la convenienza pubblica nel procedimento perequativo.

Gli ambiti e/o i sottoambiti da attuare con processi perequativi possono comprendere, ai sensi dell'art.12, co. 7, del Regolamento di Attuazione n.5 del 04.08.2011, aree edificate e non edificate, anche non contigue.

Con riferimento agli ambiti o sottoambiti da attuare mediante Comparti Edificatori il Piano Programmatico individuerà, in linea con le indicazioni del Piano Strutturale, la volumetria complessiva realizzabile nei Comparti o sub-comparti collegati, la quota di tale volumetria destinata ai proprietari degli immobili inclusi negli stessi Comparti o sub-comparti, le quote di immobili da cedere gratuitamente al Comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e comunque di aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico.

Nel definire i predetti elementi il Piano Programmatico potrà prevedere, ai sensi dell'art. 12, co. 7, del Regolamento di Attuazione n. 5 del 04.08.2011, ulteriori quote di edificazione correlate a specifiche esigenze ambientali, energetiche, ecologiche, ecc... .

I PUA definiranno i tipi di intervento, l'organizzazione fisica, le funzioni urbane ammissibili e la conformazione urbanistica del comparto, provvedendo a localizzare sia le quantità edilizie destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico, sia quelle attribuite ai proprietari degli immobili compresi nel comparto.

Ai sensi dell'art.33, comma 3, della L.R. n.16/2004, la superficie necessaria per la realizzazione di attrezzature pubbliche non è computata ai fini della determinazione delle quote edificatorie.

## **ART. 04**

### **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)**

Nelle Aree in cui il P.U.C. subordina l'edificazione alla prioritaria e preventiva approvazione del predetto Piano Urbanistico Attuativo, i proprietari, nei modi e nei casi stabiliti dalle presenti norme di attuazione, possono redigere P.U.A. con valenza di Piani di Lottizzazione Convenzionati, articolati come segue:

#### **1) - Elaborati:**

- a) - relazione circa l'entità ed i caratteri dell'intervento;
- b) - stralcio del Piano Urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione, con la individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del Piano vigente;
- c) - estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate o con l'elenco delle proprietà comprese nel Piano di lottizzazione;
- d) - planimetria quotata dello stato di fatto almeno in scala 1: 500 della zona interessata dal Piano di lottizzazione con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;
- e) - relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
- f) - progetto planivolumetrico almeno in scala 1: 500 con l'indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
- g) - il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione;
- h) – ogni altro elaborato progettuale che l'Amm. Com. ritenesse necessario.

#### **2) - Convenzione**

Essa deve prevedere in generale:

- a) - La cessione gratuita entro termini stabiliti, dalle aree per le opere di urbanizzazione primaria (art. 4 Legge n.° 847 del 29/9/1964), e opere di urbanizzazione secondaria (art. 44 Legge n.° 865 del 22/10/1971), così come individuate e dimensionate allo specifico art. delle N.T.A., oltre alle aree destinate a viabilità pubblica.

- b) - **La realizzazione** a cura dei proprietari di tutte le aree (verde attrezzato e parcheggi) e delle reti di urbanizzazione primaria all'interno del P.U.A., e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

La valutazione delle aree e del costo delle opere di urbanizzazione viene effettuata con valutazione dell'U.T.E. e/o dell'Ufficio Urbanistico Comunale.

Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la cessione delle aree di urbanizzazione di cui al comma a) e la relativa realizzazione (nonché di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi), la monetizzazione delle stesse, anche in “quota” parte. Ai sensi del art. II della Legge 28/1/1977 n° 10 a scomputo parziale della quota dovuta per oneri di urbanizzazione nel rilascio di concessioni saranno detratte le spese delle opere eseguite in sede di lottizzazione delle stesse, nei limiti stabiliti dall'art. 3 delle norme per l'applicazione delle tabelle parametriche approvate con deliberazione 28/7/1977 n° 119/1 del Consiglio Regionale e s.m.i.

- c) - Nella **convenzione** devono essere precisati:

- i) - le caratteristiche del Piano proposto (*volume complessivo costruibile ed indice di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico*);
- j) - la Superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (*strade, verde pubblico, ecc.*);
- k) - le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle opere da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;
- l) - periodo di validità del Piano non superiore a 10 anni ed eventuali tempi di attuazione;
- m) - garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- n) - eventuale gestione o cogestione delle opere di urbanizzazione realizzate.

Prima dell'approvazione dei piani particolareggiati di esecuzione, di cui al precedente art. 4 nelle zone in cui gli stessi sono prescritti, possono essere consentiti solo lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione che non comportino aumento di volume e di superficie utile.

Sono altresì ammesse le ristrutturazioni interne dei fabbricati, sempre senza aumento di volume e di superficie utile, a condizione che la presenza del fabbricato oggetto della ristrutturazione non sia in contrasto con le specifiche previsioni del P.U.C. Non è inoltre consentito alcuna modifica dell'esistente destinazione d'uso.

## Art. 05

### **DISTANZE A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE E DEFINIZIONE STRADE**

(D.M. 1404/68, DD.PP.RR. n° 495/92 e n° 147/93)

Le distanze delle costruzioni dal ciglio stradale, fuori dai centri abitati, non possono essere inferiori a:

- autostrade: mt. 60,00
- strade statali: mt. 40,00
- strade provinciali e comunali di larghezza superiore o eguale a metri 10,50; mt. 30,00
- altre strade provinciali e comunali: mt. 20,00
- strade vicinali: mt. 10,00

Le distanze delle costruzioni dal ciglio stradale nelle zone di espansione del centro abitato non deve essere inferiore a:

- autostrade: mt. 30,00
- strade di scorrimento: mt. 20,00

Le distanze delle costruzioni dal ciglio stradale, fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone di espansione, sono:

- autostrade: mt. 30,00;
- strade statali: mt. 20,00;
- strade provinciali: mt. 10,00.

*[La “distanza a protezione del nastro stradale” è quella numericamente prevista dal C.dS. La distanza grafica riportata sulle TAVV. Di PUC è indicativa].*

Nelle aree di “rispetto stradale” sono ammessi previo N.O. dell’Ente interessato, ove necessario, i seguenti interventi:

- per gli edifici rurali (purché stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo), esistenti nelle fasce di rispetto, sono consentite aumenti di volume non superiore al 10% di quello preesistente, per sistemazioni igieniche e funzionali; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare;
- impianti per la distribuzione del carburante, con annesse strutture (non sono ammessi impianti a Nord dell’Autostrada e della Variante ANAS, ovvero tra esse ed il Monte Tifata);

- attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
- adeguamenti igienico – sanitari dei fabbricati in zona “B”.

I muri di contenimento e recinzione devono essere realizzati ad una distanza minima di mt. 1.20 dalla strada o dal fosso, l'A.C. può imporre distanze maggiori, in previsione di ampliamenti stradali.

## **INDIVIDUAZIONE DELLE STRADE URBANE E DELLE STRADE DI QUARTIERE**

### **Prima categoria – Urbane**

Viale Trieste, via Michele Monaco, via Circumvallazione, via Verdi, via Madonna delle Grazie, via Roma, via Stellato, via Torino, via Colombo, via Pola, via Gianfrotta, viale Europa, via Costantinopoli, via Dante, via Garibaldi, via Nazionale Appia, via Pietro Nenni, via Napoli, via Santa Maria.

### **Seconda categoria – frazione sobborghi e zone periferiche**

Appartengono tutte le altre vie, zone ed aree pubbliche non comprese

## **Art. 06**

### **COMPATIBILITA' AMBIENTALE DELLE INFRASTRUTTURE**

Nella progettazione di nuove strade si dovrà tener conto di quanto previsto all'art. 56 delle N.T.A. del PTCP , in particolare :

- si deve garantire la sicurezza dei pedoni , tramite una rete pedonale continua, ove possibile, interventi relativi alla moderazione della velocità.
- Ove possibile possono essere previste nuove immissioni sulla viabilità di classifica statale , regionale o provinciale a una distanza non inferiore a 500 m con altra immissione già esistente appartenente ad una qualunque delle citate categorie.

## Art. 07

### AREE DESTINATE ALLE SEDI VIARIE

L'indicazione grafica di tali zone ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

In sede di P.U.A. possono essere individuate nuove sedi viarie o traslazioni al servizio degli insediamenti previsti, per la sistemazione urbanistica del comparto; dette aree sono vincolate per la realizzazione delle sedi viarie destinate alla circolazione pubblica.

Le strade di ampliamento e di progetto riportate sulle tavole del P.U.C.” sono previste, generalmente della larghezza di mt. 10,00/12,00 di carreggiate utile a due corsie *escluso* i marciapiedi di mt. 1,50 ciascuno;

in sede di progettazione esecutiva, potranno essere previste sezioni stradali di dimensioni differenti nonché spostamenti dell'asse stradale. Deve essere prevista anche la messa in dimora di alberature di medio ed alto fusto lungo i marciapiedi.

Nessun lavoro, oltre la ordinaria manutenzione, può essere autorizzato per gli edifici interessati dagli allargamenti stradali o dalla nuova viabilità.

Sono inoltre ammessi modesti spostamenti o rettifiche delle sedi stradali vincolate dal P.U.C., allorquando si procede alla redazione della progettazione esecutiva.

Ove la strada fronteggi uno o più comparti, e sia anche di proprietà degli stessi attuatori, dovrà essere, nella sua interezza, inclusa nel P.U.A.

Nella zona di rispetto stradale é vietata la costruzione di qualsiasi manufatto.

In sede di richiesta di Permesso di Costruire interessanti lotti prospicienti strade "di progetto", per eventuali discordanze che dovessero emergere nella sovrapposizione tra zonizzazione di piano, particelle catastali e viabilità di progetto, avendo priorità gli allineamenti stradali si possono prevedere lievi approssimazioni di superfici (variando la profondità dei lotti per un max di mt 2,00), non vincolandosi alle previsioni del piano, ovvero la destinazione di zona si ritiene estesa fino alla sede stradale.

Nel tal caso anche i fabbricati possono essere autorizzati a confine con la sede stradale.

Generalmente i comparti, ove non specificatamente riportati, sono perimetrati dalla viabilità, sia esistente che di progetto.

Nelle zone “B”, prima del rilascio dei Permessi di Costruire, l’A.C. dovrà redarre un progetto preliminare determinando l’andamento e le sezioni stradali (l’indicazione grafica riportata sulle tavv. del P.U.C. non ha valore dimensionale).

#### **Art. 08.**

##### **PIANO URBANISTICO DELL’ACCESSIBILITA’**

Nella procedura del rilascio di Permessi di Costruire o dei PP.UU.AA., i comuni stabiliscono per quali casi e a quali condizioni l’attuazione degli interventi, ricadenti anche in aree destinate ad interventi di trasformazione urbanistica o di nuovi insediamenti, debba essere subordinata alla verifica, da parte del proponente ed a carico dello stesso, delle ricadute indotte sul sistema dell’accessibilità.

Il comune può stabilire misure e incentivi per realizzare o incrementare la rete di percorsi ciclopeditoni urbani, possibilmente separati e protetti dalla viabilità ordinaria;

(la pianificazione della rete dei percorsi ciclo-pedonali, di livello urbano, deve tenere conto dei percorsi extraurbani già realizzati o in progetto, assicurandone la concessione).

Il comune stabilisce gli indirizzi per favorire le modalità di spostamento alternative all’uso dei veicoli privati, al fine di ridurre i carichi di punta sulla rete stradale.

Il piano urbano della mobilità, da comprendere nel piano urbano dell’accessibilità, deve privilegiare la circolazione pedonale, prevedendo interventi per aumentare la sicurezza dei pedoni e dei ciclisti e provvedendo all’eliminazione delle barriere architettoniche, deve essere individuata una rete continua di percorsi protetti, in connessione con le aree di maggiore densità abitativa e con le funzioni e le attrezzature collettive, nonché una rete ciclabile comunale.

#### **Art. 09**

##### **URBANIZZAZIONE ED ATTUAZIONE DEI COMPARTI**

Per tutte le zone (“B”, “C” e “Dp”) del P.U.C. che confinano con la viabilità di progetto l’Amm. Com., prima di consentirne l’edificabilità, dovrà redarre i relativi progetti generali di rete stradale, idrica, elettrica e fognaria (con costo a carico dei richiedenti); affinché le urbanizzazioni di progetto, e quelle esistenti, siano congruenti tra di loro.

Qualora l'A.C. lo ritenga opportuno ed attuabile, per i comparti delle zone C e D, i progetti potranno anche essere promossi dagli attuatori dei comparti, previo convenzionamento con l'A.C.

#### **Art. 10**

### **FATTIBILITA' GEOLOGICA GEOTECNICA E PREVENZIONE RISCHIO**

#### **SISMICO**

Gli interventi di trasformazione edilizia, da attuarsi sul territorio, dovranno contemplare la fattibilità e la compatibilità degli stessi con le risultanze dell'indagine "verifica di fattibilità geologica e geotecnica" redatta ai sensi della L.R. n° 9/83 e s.m.i. , nonché delle normativa tecniche per le costruzioni in zona sismica, in particolare :

- del. G.R. n.5447/2003;
- del. G.R. n.248/2003;
- del. G.R. n.1667/2003;
- del. G.R. n 1701/2006;

#### **Art. 11**

### **PERMESSO DI COSTRUIRE**

Nelle zone dove non è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, ma è consentito l'intervento edilizio diretto, l'edificazione è ammessa per singoli lotti dietro rilascio del Permesso di Costruire, Autorizzazione, ..., etc.



**Art. 11.1**  
**PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (P.diC.C.)**  
**(art. 28 bis T.U.E.)**

1. Qualora le esigenze di urbanizzazione, per le Zone C e D, possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.
2. Lo schema di convenzione, approvato con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.
3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:
  - a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
  - b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 1, comma 2, lettera e), del decreto legislativo n. 50/2016;
  - c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
  - d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.
4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.
5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

## Art. 12

### LA ZONIZZAZIONE ed i VINCOLI del P.U.C.

Il territorio comunale é suddiviso in zone territoriali omogenee,(D.I. n°1444/2.4.1968) quali:

Ambito di conservazione: Zone "A" residenziale a tutela

Ambiti di trasformazione

Zone "B<sub>1</sub>" residenziale attuale (consolidata)

Zone "B<sub>2</sub>" residenziale attuale (di completamento)

Zone "B<sub>3</sub>" residenziale attuale (di completamento,ex zona C3 del P.R.G.)

Zone "C<sub>1</sub>" residenziale attuale (P.E.E.P. in attuazione del P.R.G.)

Zone "C<sub>2</sub>" residenziale attuale (P.P. di L. in attuazione)

Zone "C<sub>2.1</sub>" residenziale di previsione del P.U.C.

Zone "D<sub>p</sub>" impianti produttivi (commerciali, artigianali e turistici)

Zone "D" produttiva (P.I.P. del P.R.G.)

Zone "D<sub>ac</sub>" artigianale - commerciale

Zone "E<sub>1</sub>", "E<sub>2</sub>", "E<sub>3</sub>" agricole (le destinazioni colturali in atto sono riportate sulla carta dell'uso agricolo)

Area "St" attrezzature pubbliche (artt. 3 e 4 D.M. 1444/68)

I vincoli presenti sul territorio hanno la seguente classificazione:

- |     |                 |                                       |  |
|-----|-----------------|---------------------------------------|--|
| 1)  | V <sub>I</sub>  | Zona con vincolo idrogeologico;       |  |
| 2)  | V <sub>Ar</sub> | Zona agricola con vincolo             | (D. Lgs. n° 41/2004 art. 142 p.m., <i>archeologico</i> )           |
| 3)  | V <sub>B</sub>  | " " " "                               | (D. Lgs. n° 41/2004 art. 142 p.m., <i>boschi</i> )                 |
| 4)  | V <sub>UC</sub> | " " " "                               | (D. Lgs. n° 41/2004 art. 142 p.m., <i>usi civici</i> )             |
| 5)  | V <sub>F</sub>  | " " " "                               | (D. Lgs. n°41/2004 art. 142 p.m., <i>aree percorse dal fuoco</i> ) |
| 6)  | V <sub>C</sub>  | Zona agricola di rispetto cimiteriale |  |
| 7)  | V <sub>AC</sub> | Zona agricola di rispetto acquedotto  |  |
| 8)  | A <sub>RF</sub> | Aree a rischio frane                  |  |
| 9)  | V <sub>M</sub>  | Area ad uso militare                  |  |
| 10) | V <sub>P</sub>  | Zone Agricole di Rispetto dei Pozzi   |  |
| 11) | V <sub>S</sub>  | Zona Standard di Rispetto dai serb.   |  |

## **Art. 13**

### **ZONE RESIDENZIALI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (zone "A", "B" e "C")**

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ma non escludono le destinazioni terziarie (attività commerciali, artigianato, studi professionali, locali di pubblico ritrovo, ..., ecc.), compatibilmente con le norme igienico-sanitarie e sull'inquinamento acustico. Dalle zone residenziali sono invece escluse le attività artigianali e tutte quelle destinazioni che l'Amministrazione Comunale ritenesse non corrispondenti alle caratteristiche della zona residenziali.

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni e modifiche e ampliamenti di qualsiasi entità devono essere osservate le norme, le prescrizioni ed i vincoli stabiliti per ciascuna zona e riportati negli articoli seguenti.

Ai fini della determinazione delle distanze (dagli edifici/dai confini), per le zone omogenee A, B1 e B2, il limite di zona non rappresenta un confine,. Quando il limite di zona corrisponde anche a diversa proprietà, oppure viene inficiato il distacco minimo tra fabbricati, occorre atto di assenso del confinante.

(La previsione del RUEC *“distanza dai confini/la distanza minima di una costruzione dal limite di zona non può essere inferiore a ml 5,00”*, è da intendersi riferita alle zone B3, C1, C2, C2.1, D, E1, E2, E3,)

Nelle zone A, B e C sono ammessi interventi ai sensi della L.R. n° 15/2000 e s.m.i.

Qualora nelle predette zone vengano consentite destinazioni terziarie, devono essere contemplati i relativi standards urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68; ove ciò non sia possibile, essi possono essere monetizzati.

#### **Art. 13.1/Refusi grafici**

Nell'ambito delle varie zone di PUC (A,B,C,D), qualora aree di accesso privato siano state riportate come pubbliche, previa verifica dello stradario comunale, le stesse aree devono intendersi parte integrante della zonizzazione del PUC, ovvero sulle stesse aree deve intendersi riportata la destinazione di zona delle aree limitrofe. Tale estensione è ammissibile per aree di accesso di larghezza max. 6.00.

## Art. 14

### AMBITO DI CONSERVAZIONE/ ZONA "A" RESIDENZIALE A TUTELA

Destinazioni d'uso:

- 1) residenze;
- 2) residenze turistiche;
- 3) alberghi, pensioni, ostelli, hotels, pubblici esercizi;
- 4) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- 5) negozi e attrezzature commerciali, laboratori artigianali;
- 6) attrezzature per lo spettacolo, lo svago lo sport;
- 7) laboratori sussidiari delle attività commerciali.

Strumento di Attuazione: Piano di Recupero/P.U.A./P. di C..

Gli standards urbanistici previsti dalla vigente Normativa, per le destinazioni non residenziali, possono essere monetizzati qualora non reperibili all'interno del lotto.

La struttura viaria ed edilizia non può subire trasformazioni e pertanto, nelle more della redazione dei Piani di Attuazione, le aree inedificate restano libere secondo la perimetrazione riportata nella Tav. di piano. In assenza di Piano Urbanistico Attuativo sono consentite esclusivamente interventi di **risanamento conservativo e manutenzione ordinaria** secondo la definizione data dalla legge 457, non comportanti incrementi di volumi né di superficie di calpestio, nonché gli indispensabili interventi di "integrazione" per dotazione igienico-funzionale fino al massimo di 50 mc. per abitazione.

(Si intende "integrazione igienico-funzionale" la realizzazione di un bagno o vano utile all'abitazione, in funzione del nucleo familiare, con un rapporto pari a 1,5 vani per componente del nucleo nei limiti al massimo di mc 50 per abitazione).

Tali interventi devono avvenire sui prospetti secondari e non devono alterare la sagoma frontale del fabbricato lungo le strade. Le distanze da osservarsi negli interventi di "integrazione", sono quelle previste dal D.M. 1444/68 art. 9 p. 1, e comunque non inferiori a

quelle previste dal Codice Civile. Sono vietati gli interventi sulla alberatura di medio ed alto fusto, salvo quelli di manutenzione.

Per i fabbricati di recente costruzione, meno di 70 anni, documentati, inseriti all'interno delle zone "A" sono ammessi anche interventi di Manutenzione straordinaria; tutti gli interventi previsti dovranno uniformarsi alle tipologie ed ai materiali dei fabbricati circostanti.

Per le zone “A”, il P.U.A. con valenza di Piano di Recupero, potrà prevedere tutti gli interventi considerati dalla L. n° 457/78.

## Art. 15

### ZONA "B<sub>1</sub>" RESIDENZIALE ATTUALE

Destinazione d'uso:

- 1) residenza e residenze turistiche;
- 2) alberghi, pensioni, ostelli, motels e pubblici esercizi;
- 3) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- 4) negozi e attrezzature commerciali, laboratori artigianali;
- 5) attrezzature per l'istruzione, lo spettacolo, lo svago e lo sport. Pubbliche e private.

Interventi: recupero, ristrutturazione urbanistica, edificabilità aree libere

- Densità fondiaria residenziale	mc/mq 1,9
- Densità fondiaria extra residenziale	mc/mq 0,50
- Rapporto di copertura	mq/mq 0,50
- Standards	Gli standards previsti dalla Normativa, per le destinazioni non residenziali, possono essere monetizzati qualora non reperibili all'interno del lotto.
- Altezza	m 11,60
A) distacco minimo degli edifici:	
- In rapporto all'altezza	100% h (o in aderenza, anche con edifici di diversa zonizzazione)
- Assoluto	m 10,00 (per pareti finestrate)
B) distacco minimo dai confini:	
- In rapporto all'altezza	50% h
- Assoluto	m 5,00 (è ammessa la costruzione a confine, anche di diversa zonizzazione [vedi anche art. 13] )
- Parcheggio nel lotto	mq/mc 1/10
- Strumento di attuazione	P.U.A./ Permesso di Costruire/ ..., etc.
C) distacco dal ciglio della strada	(in allineamento con il fabbricato laterale più arretrato)
D) Vincoli	(vedi Tav. dei VINCOLI)
E) Indice di permeabilità	25% della superficie fondiaria

Per i fabbricati e le facciate di rilevante interesse storico-architettonico, sono consentiti solo interventi di restauro e manutenzione ordinaria.

## Art. 16

### ZONA "B<sub>2</sub>" RESIDENZIALE ATTUALE DI COMPLETAMENTO

Destinazione d'uso:

- 1) residenza e residenze turistiche;
- 2) alberghi, pensioni, ostelli, motels e pubblici esercizi;
- 3) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- 4) negozi e attrezzature commerciali, laboratori artigianali;
- 5) attrezzature per l'istruzione, lo spettacolo, lo svago e lo sport. Pubbliche e private.

- Densità fondiaria residenziale	mc/mq 1,70
- Densità fondiaria extraresidenziale	mc/mq 0,50
- Rapporto di copertura	mq/mq 0,40
- Standards	Gli standards previsti dalla Normativa, per le destinazioni non residenziali, possono essere monetizzati qualora non reperibili all'interno del lotto.
- Altezza	m 11,60 (in caso di sopraelevazione è possibile l'allineamento alla parete sottostante)
A) distacco minimo degli edifici:	
- In rapporto all'altezza	100% h (in aderenza o anche con edifici di diversa zonizzazione)
- Assoluto	m 10,00 (per pareti finestrate)
B) distacco minimo dai confini:	
- In rapporto all'altezza	50% h (è ammessa la costruzione a confine, anche di diversa zonizzazione [vedi anche art. 13])
- Assoluto	m 5,00
- Parcheggio nel lotto	mq/mc 1/10
- Strumento di attuazione	P.U.A./ Permesso di Costruire/ ..., etc.
C) distacco minimo dalla strada urbana / interurbana	m 6,00 (o in allineamento al fabbricato laterale più arretrato)*
- distacco minimo dalla strada di quartiere	m 3,00 (o in allineamento al fabbricato laterale più arretrato)*
D) Vincoli	(vedi Tavv. dei VINCOLI)
E) Indice di permeabilità	25% della superficie fondiaria

\*In caso di sopraelevazione è possibile l'allineamento al fabbricato sottostante.

## Art. 17

### ZONA "B3" RESIDENZIALE ATTUALE

(sono fatti salvi , qualora l'A.C. lo disponga , gli eventuali oneri di urbanizzazione dovuti dai titolari di fabbricati o aree, per eventuali obblighi derivanti da precedenti convenzioni).

Destinazione d'uso:

- 1) residenza e residenze turistiche;
- 2) alberghi, pensioni, ostelli, motels e pubblici servizi;
- 3) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- 4) attrezzature commerciali, artigianali;
- 5) attrezzature per l'istruzione, lo spettacolo, lo svago e lo sport. Pubbliche e private.

- Densità fondiaria residenziale	mc/mq 1,90
- Densità fondiaria extraresidenziale	mc/mq 0,50
- Rapporto di copertura	mq/mq 0,40
- Standards	Gli standards previsti dalla Normativa , per le destinazioni non residenziali , possono essere monetizzati qualora non reperibili all'interno del lotto.
- Altezza	m 11,60
A) distacco minimo degli edifici:	
- In rapporto all'altezza	100% h
- Assoluto	m 10,00
B) distacco minimo dai confini :	
- In rapporto all'altezza	50% h
- Assoluto	m 5,00
- Parcheggio nel lotto	mq/mc 1/10
- Strumento di attuazione	Permesso di Costruire / .....etc.
C) distacco minimo dalla strada	
urbana/interurbana	m 6,00 (o in allineamento al fabbricato laterale più arretrato)
- distacco minimo dalla strada di quartiere	m 3,00 ( o in allineamento al fabbricato laterale più arretrato)
D) Vincoli	(vedi Tavv. dei Vincoli)
E) Indice di permeabilità = Sp/Sf	25% della superficie fondiaria



Per le zone B1 e B3 , l'A.C. può redigere o imporre la redazione di P.U.A. in cui si individuano :

- a) le parti caratterizzate da un assetto urbanistico riconoscibile e compiuto e da coerenza dimensionale , funzionale e formale fra spazi pubblici e privati ;
- b) le parti caratterizzate da assetti urbanistici non compiutamente definiti , in cui l'insoddisfacente rapporto dimensionale , funzionale e formale fra spazi pubblici e privati determina la diffusa carenza di qualità urbana , ovvero la sussistenza di aree caratterizzate da aggregati urbani malsani e insicuri o illegittimamente edificati.

La disciplina di attuazione dei lotti dovrà prevedere:

- la conservazione degli assetti urbanistici consolidati ;
  - l'individuazione e la tutela degli edifici e dei complessi edilizi aventi valore storico , artistico o documentale e la previsione di usi compatibili con le esigenze di tutela;
  - l'adeguamento della dotazione di attrezzature pubbliche prioritariamente attraverso il riuso di superfici e volumi inutilizzati , dismessi o dismissibili;
  - il recupero di restanti immobili dismessi con usi prioritariamente volti alla rivitalizzazione del tessuto urbano;
  - la riqualificazione degli spazi pubblici .
- c) La disciplina di attuazione dei lotti dovrà essere finalizzata alla riqualificazione degli insediamenti che promuovono un nuovo assetto urbanistico:
- L'individuazione e la tutela degli edifici e dei complessi edilizi di valore storico , artistico o documentale e la previsione di usi compatibili con le esigenze di tutela;
  - L'adeguamento della dotazione di attrezzature pubbliche prioritariamente attraverso il riuso di superfici e volumi inutilizzati , dismessi o dismissibili;
  - Il reperimento e la riqualificazione degli spazi pubblici.

Per lotti saturi, é consentito l'aggiunta di volumi, entro il perimetro del lotto, destinati ad adeguamento igienico-funzionale, purché tale volume non superi il 10% del volume dell'abitazione esistente.

Si intende “adeguamento igienico-funzionale” la realizzazione di un bagno o vano utile all'abitazione, in funzione del nucleo familiare con un rapporto pari a 1,5 vani per componente del nucleo.

Per i fabbricati esistenti é ammessa la demolizione e ricostruzione a parità di cubatura.

In sede di richiesta di Permesso di Costruire interessanti lotti prospicienti strade "di progetto", per eventuali discordanze che dovessero emergere nella sovrapposizione tra zonizzazione di piano, particelle catastali e viabilità di progetto, avendo priorità agli allineamenti stradali si possono prevedere lievi approssimazioni di superfici (variando la profondità dei lotti per un max di mt 2,00), non vincolandosi alle previsioni del piano, ovvero la destinazione di zona si ritiene estesa fino alla sede stradale; nel tal caso anche i fabbricati possono essere autorizzati a confine con la sede stradale.

Per le zone “B1, B2 e B3” è consentito l'accorpamenti di lotti e/o superfici di terreno anche non contigue dello stesso proprietario a condizione che sull'area asservita venga trascritto , presso la componente Conservatoria Immobiliare , vincolo di identificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

## Art. 18

### ZONA "C1 \*" RESIDENZIALE ATTUALE

Destinazione d'uso:

- 1) residenza ;
- 2) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- 3) attrezzature commerciali, pubblici servizi;
- 4) attrezzature per lo spettacolo, lo svago e lo sport.

- Densità territoriale	mc/mq 1,72
- indice di popolazione	Ab/ha
- ATTREZZATURE : Aree per l'istruzione	mq/ab. 4,5
Attrezz. Interesse Com.	mq/ab. 2,0
Spazi Pubblici Attrezz.	mq/ab. 9,0
Parcheggi Pubblici	mq/ab. 2,5
- Densità fondiaria residenziale	mc/mq 3,00
- Densità fondiaria extraresidenziale	mc/mq 0,70
- Sup. minima del lotto	mq
- Indice di copertura	mq/mq
- Altezza	m
- Volume Max	mc
- Numero piani	n

A) distacco minimo degli edifici :

- in rapporto all'altezza	m/m, 100% h
- Assoluto	m 10,00

B) distacco minimo dai confini :

- in rapporto all'altezza	m/m, 100% h
- Assoluto	m 5,00
- parcheggi nel lotto	mq/mc 1/20
- lunghezza MAX dei prospetti	m

- Spazi interni : PATIO

- indice di piantumazione	n/ha. 1,50
- strumento di attuazione	P.E.E.P. o lottizzazione convenzionata

C) distacco dal ciglio della strada min. M 10,00

Nota : in sede di strumento di attuazione , per i punti A), B) e C), possono essere previste distanze inferiori.

- Indice di Permeabilità	25% della Sup. fondiaria
--------------------------	--------------------------

## Art. 18.1

### ZONA "C2\*" RESIDENZIALE ATTUALE

Destinazione d'uso:

- 1) residenza;
- 2) residenze turistiche;
- 3) alberghi, pensioni, ostelli, motels e pubblici esercizi
- 4) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- 5) attrezzature commerciali;
- 6) attrezzature per lo spettacolo, lo svago e lo sport.

- Densità territoriale	mc/mq 1,50
- Indice di popolazione	Ab/ha 150

- ATTREZZATURE: Aree per l'istruzione	mq/ab. 4,5
Attrezz. Interesse. Com.	mq/ab. 2,0
Spazi Pubblic. Attrezz.	mq/ab. 9,0
Parcheggi Pubblici	mq/ab. 2,5

- Densità fondiaria residenziale	mc/mq 2,4
- densità fondiaria extra residenziale	mc/mc 0,70
- Sup. minima del lotto	mq 500
- Indice di copertura	mq/mq. 0,33
- Altezza	m 15
- Volume Max	mc
- Numero piani	n.° 4 + p.t.
A) - distacco minimo degli edifici:	
- in rapporto all'altezza	m/m, 100% h
- Assoluto	m 10,00

B) distacco minimo dai confini:

- In rapporto all'altezza	50% h
- Assoluto	m 5,00
- Parcheggi nel lotto	mq/mc 1/20
- Lunghezza MAX dei Prospetti	m 40
- Spazi interni: PATIO	
- Indice di piantumazione	n/ha. 150
- Strumento di attuazione	(Lottizzazione convenzionata)/PUA
- Superficie Minima d'Intervento	mq 10.000
C) distacco dal ciglio della strada	min. m 5,00 o vedi art. 05 e 07
Per strade incidenza media	7 mq/ab.
- Indice di Permeabilità	25% della Sup. fondiaria

*L'edificazione su eventuali lotti residuali, di superficie inferiore a 5.000mq, può essere attuata con P. di C.convenzionato monetizzando gli Standard Urbanistici.*

## Art. 19

### ZONA "C2.1" RESIDENZIALE DI PREVISIONE

Destinazione d'uso:

- 1) edilizia residenziale e/o convenzionata;
- 2) residenza;
- 3) residenze turistiche;
- 4) alberghi, pensioni, ostelli, motels e pubblici esercizi
- 5) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- 6) attrezzature commerciali;
- 7) attrezzature per lo spettacolo, lo svago e lo sport.

- Densità territoriale	ab/ha 110
- Densità territoriale	mc/mq 1.1
- Densità fondiaria extraresidenziale	mc/mq 0.70
Attrezzature Standards ( <i>dimensionamento</i> )	mq/ ab 18
- Altezza	m 15,00 (oppure quella prevista dal P.U.A.)
- Numero piani	n 5,00 (oppure quelli previsti dal P.U.A.)
A) - distacco minimo degli edifici:	
- in rapporto all'altezza	100% h
- Assoluto	m 10,00
B) distacco minimo dai confini:	
- In rapporto all'altezza	50% h
- Assoluto	m 5,00
- Parcheggi nel lotto	mq/mc 1/10
- Indice di piantumazione	n/mc. 1/10
- Superficie minima d'intervento	(51% del comparto)
- Strumento di attuazione	P.U.A. con valenza di P.L.C. P.U.A. con valenza di PEEP
C) distacco minimo dal ciglio della strada	
di comparto o interna	m 6,00 (vedi anche art. 05 e 07)
Distacco minmo dal ciglio della strada	
perimetrale al comparto	m 10,00 (vedi anche art. 05 e 07)
D) Vincoli	(vedi Tavv. dei VINCOLI)
E) Indice di permeabilità	25% della superficie territoriale

Tutti gli elencati parametri possono essere ridefiniti dagli Atti di Programmazione degli Interventi; senza che ciò costituisca variante al PUC.

Nelle zone C2.1 devono essere realizzati gli interventi di “housing-sociale” pari alla percentuale minima del 30% dei 385 alloggi previsti dal PUC.

Le zone C2.1 di superficie inferiore a mq 5.000, possono essere attuate mediante Permessi di Costruire Convenzionati relativi all'area di proprietà, previa redazione di uno schema planovolumetrico esteso all'intero comparto da sottoporre alla preventiva approvazione dell'Amministrazione Comunale (art. 28 bis del DPR n°380/2001).

Gli standards urbanistici per ogni zona “C2.1” possono essere monetizzati nella quantità indicativa di 9,0 mq/ab.; l'effettiva quantizzazione degli stessi è definita dall'A.C. preliminarmente alla presentazione dei PP.UU.AA. o dei PP. di CC;

In fase di Piano Programmatico gli standards urbanistici delle zone C2.1 possono essere anche localizzati , qualora previste dal P.U.C., in contigue aree standards.

Per contribuire al miglioramento della qualità urbana gli interventi devono considerare, ove possibile , quanto previsto dai commi 06 e 07 dell'art. 66 delle Norme del P.T.C.P.

## Art. 20

### **ZONA "D" PRODUTTIVA e D<sub>AC</sub> (Artigianale – Commerciale) e D<sub>P</sub> (Commerciale - Turistica – Servizi)**

Destinazione d'uso:

1) (art. 27 L. n. 865/71)

Attrezzature : nei **nuovi** insediamenti di carattere commerciale direzionale e turistico, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazi pubblici, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi (*in aggiunta a quelli previsti dall'art. 18 della L. n° 765/67 e s.m.i. e della L.R. n.° 1/2001*); [il 50% della quantità minima di 80 mq. può essere monetizzata qualora l'A.C. ritenga utile reperirli in altro luogo].

#### PARAMETRI

- Indice di copertura	mq/mq 0,50
- Altezza (funzionale all'attività)	m. 15,00 (oppure quella prevista dal P.U.A.)
A) distacco minimo dagli edifici:	
- In rapporto all'altezza	m/m 100% h
- Assoluto	m 10,00
B) distacco minimo dai confini:	
- In rapporto all'altezza	m/m 100% h
- Assoluto	m 5,00
- Indice di piantumazione	n/Ha 100
- Superficie minima di intervento	51% del comparto
- Lotto minimo	mq 1500
- Strumento di attuazione	P.U.A. (lottizzazione convenzionata) /P.I.P.
C) distacco dal ciglio della strada	Min. m 6,00
D) Vincoli	(vedi Tavv. dei VINCOLI)
- Indice di Permeabilità	25% della Sup. fondiaria

## NORME PER IMPIANTI PRODUTTIVI

Con gli “Atti di Programmazione degli Interventi” di cui all’art. 2.1, diversamente da come configurato dalla zonizzazione di Piano e dall’art. 20, si può ridefinire la disciplina degli interventi senza che ciò costituisca variante al P.U.C. Qualora le aree destinate ad Insediamenti Produttivi siano attuate con P.U.A. avente valenza di P. di L. (art. 8 L. n° 765/67), all’uopo verrà stipulata, tra l’A.C. ed il concessionario, apposita convenzione in cui saranno concordati:

- 1) modalità e tempi di attuazione delle opere,
- 2) oneri urbanizzativi a carico dei lottizzanti,
- 3) finalità a carico del concessionario in caso di inadempienze,
- 4) rispetto della legge di tutela ambientale.

Il progetto a farsi dovrà specificare e/o prevedere secondo il caso:

- la viabilità di transito e di penetrazione interna, nonché le aree destinate ad attrezzature in aderenza agli standards di legge;
- le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento;
- quanto previsto dall’art. 31 L. n. 1150/42 e art. 10 L. n. 10/765, comma 5 e s.m.i.;
- quanto previsto dalla L.R. n.° 16/2004 e s.m.i.

Non sono ammesse nelle zone "D" costruzioni residenziali; è ammessa la sola residenza di servizio, non superiore a 300 mc. v.p.p., destinata ad alloggio del custode o del titolare della ditta per ogni intervento sul lotto minimo.

I fabbricati già in parte destinati ad attività produttive, possono essere complessivamente (fuori ed entro terra) destinati all’ampliamento delle attività, utilizzando i restanti volumi, essendo di riferimento dimensionale il solo rapporto di copertura; i relativi standards urbanistici, qualora non disponibili le aree, possono essere monetizzati.



## ATTUAZIONE DEI P.U.A./P.I.P.

Nell'attuazione dei PUA/PIP, ovvero all'interno del comparto interessato, dovrà essere prevista e realizzata una superficie per standards pari al 10% dell'intero comparto. Qualora nei singoli lotti si insediano attività commerciali, dovrà essere prevista un'ulteriore quota di attrezzature, di cui al 1° capoverso del presente art. 20.

I fabbricati esistenti possono conservare l'attuale destinazione o adeguarsi alle destinazioni del Piano; qualora abbiano già superato l'indice di copertura è consentito un ampliamento funzionale del 20% del volume esistente, e la monetizzazione totale o parziale degli standards.

Per le zone D<sub>P</sub> e D<sub>AC</sub>, ovvero le ex zone "D" del P.I.P., dove viene riportata la suddivisione in lotti, è consentita l'attuazione diretta (P. di C. Convenzionato), previa redazione del Progetto Generale delle Urbanizzazioni e ripartizione dei relativi oneri tra i concessionari; Il Progetto Generale delle Urbanizzazioni potrà prevedere anche una diversa configurazione e dimensione dei lotti e della viabilità di penetrazione. Le zone D<sub>P</sub> e D<sub>AC</sub> restano disciplinate dalle ex norme del P.I.P.

Le zone D<sub>p</sub> a/ c/ t di superficie inferiore a mq 5.000 possono essere attuate con Permessi di Costruire Convenzionati relativi all'area di proprietà, previa redazione di uno schema planovolumetrico estesi all'intero comparto da sottoporre alla preventiva approvazione dell'Amministrazione Comunale (art. 28/ bis del DPR n° 380/2001)

Le "grandi strutture di vendita" sono ammesse solo nelle zone D<sub>p</sub>, nel rispetto degli indirizzi Regionali e delle previsioni del P.T.C.P.

Le zone D<sub>P</sub> e D<sub>AC</sub> ( P.I.P. del P.R.G.), sono disciplinate dalle Norme del relativo P.I.P.

## **Art. 21**

### **TERRITORIO RURALE E APERTO**

#### **Norme generali/ edificabilità**

1. L'edificabilità del territorio rurale e aperto è strettamente funzionale all'attività agricola multifunzionale, come definita dall'art. 2 della legge regionale 6 novembre 2008, n. 15, "Disciplina per l'attività di agriturismo", essa è esercitata da imprenditori agricoli professionali definiti ai sensi del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 ("Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura") e nel rispetto del principio del previo riuso dei manufatti esistenti.

2. L'edificabilità rurale comprende:

- manufatti a uso abitativo per gli addetti all'agricoltura;
- annessi agricoli;
- annessi relativi alle attività agrituristiche e agricole multifunzionali.

3. La nuova edificabilità del territorio rurale e aperto, ai sensi dei precedenti commi 1 e 2, è subordinata alle disposizioni di un Piano di Sviluppo Aziendale (Psa).

4. Per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale e aperto, è da prevedere esclusivamente interventi di restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione urbanistica senza aumento di volume.

5. La nuova edificazione di manufatti a uso abitativo, avviene a condizione che, nell'insieme dei fondi rustici dell'azienda agricola interessata, la somma delle superfici fondiari mantenute in produzione, anche secondo diverse qualità colturali, consenta l'edificazione di unità a uso abitativo ciascuna per una superficie lorda di pavimento non inferiore a 160 metri quadrati, in base agli indici di utilizzazione fondiaria rapportati alle qualità delle singole colture, indicati negli articoli del relativo sottosistema del territorio rurale.

6. Il Psa, obbligatorio per l'imprenditore agricolo professionale, contiene:

- la descrizione della situazione attuale dell'azienda;
- la descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati, ecc), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola e alle misure silvoambientali contenuti nel piano di sviluppo rurale;
- la descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro agricolo degli aventi titolo, nonché all'adeguamento delle strutture produttive;
- l'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;
- la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.

7. L'approvazione del Psa, da parte del Comune , costituisce condizione preliminare per il rilascio del permesso di costruire.

8. La realizzazione del Psa è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere a spese e a cura del richiedente, che stabilisca l'obbligo per il richiedente:

- di effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di 20 anni;
- di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare, per almeno 20 anni dall'ultimazione della costruzione;
- di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse;

- di rimuovere gli annessi agricoli al termine della validità del piano di sviluppo aziendale, in mancanza di sue proroghe o dell'inserimento degli annessi in un nuovo piano di sviluppo aziendale.

9. In assenza di Psa, la realizzazione di annessi agricoli, se non diversamente disposto dalle norme specifiche di ciascuna articolazione del territorio rurale e aperto, avviene nel rispetto delle seguenti superfici massime, dedotte le superfici esistenti:

- 20 mq/ ha per i primi 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione mantenuta in produzione;
- 10 mq/ ha per gli ulteriori 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione;
- 5 mq/ ha per gli ultimi ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione.

10. La nuova edificazione e la riedificazione di serre fisse, cioè a ciclo ininterrotto, ovvero con ripetizione della stessa specie di prodotto senza soluzione di continuità, se consentita dalle norme specifiche di ciascuna articolazione del territorio rurale e aperto, avviene con estensione non superiore al 60 per cento della superficie agricola totale (Sat).

11. La necessità di annessi agricoli in quantità maggiori di quelle indicate al comma 9 sia dimostrata da un piano di sviluppo aziendale (Psa) di cui ai commi precedenti.

12. Gli annessi relativi alle attività agrituristiche, da parte di imprenditori agricoli professionali, se consentiti dalle norme specifiche di ciascuna articolazione del territorio rurale e aperto, sono consentiti con riferimento al numero massimo di 20 posti letto per esercizio, nel rispetto di ogni altra norma vigente in materia.

13. Deve essere garantito un indice di permeabilità del suolo non inferiore al 50% della superficie territoriale interessata.

## **Art. 21.1**

### **TERRITORIO RURALE E APERTO**

#### **(ZONA "E1" AGRICOLA A PIU' ELEVATA NATURALITA')**

(comprende tutta l'area S.I.C.)

Le destinazioni d'uso sono da attuarsi in coerenza con le disposizioni contenute nella D.G.R. n. 2295 del 29 dicembre 2007 e nel D.M. 17 ottobre 2007 e previa Valutazione di Incidenza, ove necessario ai sensi della normativa di settore vigente:

All'interno del territorio rurale e aperto a più elevata naturalità sono da perseguire i seguenti obiettivi:

1. La gestione delle aree deve assicurare la regimazione delle acque, la manutenzione delle sistemazioni e opere di difesa del suolo, la protezione delle caratteristiche di integrità e continuità delle coperture pedologiche e del manto vegetale, con il ricorso preferenziale a tecniche di ingegneria naturalistica (Dpgr 574/ 2002).
2. La frammentazione delle aree deve essere evitata, prevedendo la collocazione di nuove opere, edificazioni, impianti tecnologici e corridoi infrastrutturali in posizioni marginali o comunque in continuità con aree urbanizzate esistenti.
3. Nel territorio rurale e aperto a più elevata naturalità non è consentita la realizzazione di nuovi edifici a uso abitativo e di annessi agricoli. Gli interventi sono limitati al patrimonio edilizio esistente al restauro conservativo, alla manutenzione ordinaria e straordinaria al mantenimento delle attuali destinazioni agrituristiche, con un incremento del 5% per adeguamenti igienico - funzionali.

## Art. 21.2

### TERRITORIO RURALE E APERTO

#### ZONA "E2" (AGRICOLA ANTROPIZZATA A PREMINENTE VALORE AGRONOMICO)

Per le zone classificate E2, qualora contigue con l'area SIC "Monte Tifata", le destinazioni d'uso, sono da attuarsi previo svolgimento della fase di verifica preliminare (*screening*), ai sensi dell'art. 5 del Decreto del Presidente della G.R. n. 09 del 29 gennaio 2010, con esclusione degli interventi elencati all'art. 3 del medesimo Decreto".

All'interno del territorio rurale e aperto a preminente valore agronomico – produttivo il PUC persegue l'obiettivo di tutelare la condizione di apertura (*openess*) del paesaggio rurale; di conservare e rafforzare la capacità delle terre di sostenere i processi produttivi agricoli, mantenendo una elevata qualità delle matrici ambientali: acqua, aria, suoli; di rafforzare gli elementi di diversità culturale e biologica delle aree agricole (filari arborei, alberi isolati, boschetti aziendali, lembi di vegetazione seminaturale) mediante il ricorso, quando possibile, alle misure del Piano di Sviluppo Rurale; di mantenere e recuperare le opere e gli schemi di bonifica, che rappresentano una infrastrutturazione a servizio del territorio, con riferimento alle canalizzazioni, alle masserie, agli elementi tradizionali di perimetrazione delle unità colturali (filari arborei), nonché la valorizzazione delle attività agrituristiche.

La edificazione di ciascuna nuova abitazione rurale è ammissibile in base agli indici di utilizzazione fondiaria indicati nella seguente tabella:

<i>Qualità di coltura</i>	<i>Indice di utilizzazione fondiaria [mq/ ha]</i>
Colture ortofloricole protette	160,0
Colture orticole di pieno campo, tabacco	53,3
Frutteti	40,0
Vigneti	32,0
Oliveti	26,7
Castagneti da frutto	22,9
Mais	20,0
Cereali, foraggere avvicendate	16,0
Bosco, pascolo, pascolo cespugliato e arborato	5,3

Destinazioni d'uso:

- 1) manufatti abitazione rurale;
- 2) impianti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli, con annesso agriturismo;
- 3) agrituristiche con annesse attività sportive, turistiche, alberghiere, socio-culturali, religiose e servizi,
- 4) serre.

#### PARAMETRI

- <i>Interventi di cui ai punti 1/2/4:</i>	attuazione con P. di C.
"      " <i>di cui al punto 3</i>	attuazione con P. di C.C.
- <i>Numero dei piani</i>	Piano terra + I° piano
- <i>Altezza</i>	m 6,50
- distacco minimo dai confini:	
- <i>In rapporto all'altezza</i>	m/m 100% h
- <i>Assoluto</i>	m 10,00
- distanza dal ciglio delle strade	(D.M. 1404/68 e D.L. 285/92)
- distanza dal ciglio della strada vicinale	m 10,00
- Vincoli	(vedi Tavv. dei VINCOLI)
- Indice fondiario interventi agrituristici	mc/mq 0,30

Le strutture esistenti, possono essere ampliate secondo i parametri e le destinazioni sopra elencati, con P di C. Gli interventi agrituristici possono anche essere diversamente disciplinati con gli "Atti di Programmazione degli Interventi.

#### Art. 21.3

#### TERRITORIO RURALE E APERTO

#### ZONA "E3" (AGRICOLA /aree seminativo e a frutteto)

Destinazioni d'uso:

- 1) recupero edilizia esistente;
- 2) interventi per attività ricreative e sportive, maneggi, ..., etc., senza nuova edificazione;
- 3) serre.

## **Art. 22**

### **ZONA per ATTREZZATURE PUBBLICHE (“St” e “STP”) (D.M. n. 1444 2/4/68 Artt. 3 e 4)**

Destinazione d'uso:

- 1) asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie d'obbligo;
- 2) attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, case di riposo, ..., etc.);
- 3) spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport aree per parcheggio;  
(negli interventi destinati ad impianti sportivi è consentito realizzare anche strutture commerciali e ricettive commisurate alle esigenze della destinazione d'uso principale, comprese nell'indice fondiario max di 0,5 mc/mq.)
- 4) spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale per l'istruzione superiore all'obbligo.

Le zone per “attrezzature pubbliche” accoglieranno anche un albero per ogni neonato ai sensi della L.R. n.° 14/1992.

Le zone per “attrezzature pubbliche” di progetto, comprese le viabilità, perimetrali alle zone edificabili B, C<sub>2.1</sub> e Dp, se facenti parte della stessa proprietà possono costituire superficie territoriale del comparto edificabile confinante, a scomputo degli oneri espropriativi per la realizzazione della stessa attrezzatura pubblica, previa programmazione dell'A.C.

## **Art. 23**

### **URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

L'Amministrazione Comunale, in funzione delle "zone omogenee" (art. 2 D.M. 1444/68) e dei Comparti previsti dal P.U.C., provvederà alla redazione dei "Progetti generali" finalizzati alla programmazione e realizzazione delle opere di rete, essi precedono la redazione dei PP.UU.AA.

L'U.T.C., per lotti inferiori a 10.000 mq., preliminarmente al rilascio dei PP. di CC., al fine della funzionalità delle reti, può prescrivere una diversa e più razionale configurazione delle reti di urbanizzazione.

La rete stradale potrà costituire anche nuova perimetrazione dei comparti, al fine dell'individuazione della “superficie minima d'intervento”. Nella redazione di progetti generali di rete si dovrà tener conto di quanto previsto dal comma 13 art. 65 delle Norme del P.T.C.P., per quanto possibile.



## Art. 24

### **NORME DI INTERVENTO NELLE AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE [("St") ("STP")]**

Le aree per attrezzature collettive e pubblici servizi, di cui all'art. 22 individuate nelle tavole del P.U.C. sono soggette a vincolo di destinazione d'uso;

in dette aree gli interventi possono essere:

- 1) di iniziativa pubblica;
- 2) di iniziativa privata;

le due tipologie di attuazione sono equipollenti.

La destinazione specifica indicata per ogni area del P.U.C. é da ritenersi di carattere generale, e non pregiudica la facoltà dell'A.C., di individuare, nel corso dell'attuazione del Piano, una diversa destinazione di attrezzatura, ove ne ricorra la necessità, così come da prevedersi nella programmazione delle OO.PP. Comunali.

La procedura di variazione di destinazione é attuata con gli Atti di Programmazione degli Interventi .

Nel caso di iniziativa pubblica, fino alla data dell'esproprio, i proprietari dei fondi conservano il diritto a continuare le attività cui attualmente sono destinate le aree in oggetto; é altresì ammessa la realizzazione di opere necessarie alla conduzione dei fondi agricoli (pozzi, recinzioni ecc.) che non compromettono o rendano onerosa per l'A.C. l'attuazione delle previsioni del Piano. In sede di realizzazione delle attrezzature deve essere garantita l'accessibilità ai fondi privati retrostanti se interclusi.

Le zone di "*Standards privato di Uso Pubblico*", già utilizzate in funzione di un'attività produttiva, non possono mutare la destinazione per la quale sono state asservite.

La previsione di attrezzature pubbliche , va coordinata,ove possibile con quelle dei comuni limitrofi.

PARAMETRI *(sia per gli interventi pubblici che di iniziativa privata)*

- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 2.5 (punti 1, 2 e 4 dell'art. 22)
  - Indice di fabbricabilità fondiaria (per imp. sportivi) mc/mq 0.5
  - Altezza
  - Numero piani
  - A) distacco minimo degli edifici:
    - In rapporto all'altezza 100% h
    - Assoluto m 10,00
  - B) distacco minimo dai confini:
    - In rapporto all'altezza 50% h
    - Assoluto m 5,00
      - Parcheggio nel lotto mq/mc 1/5
      - Parcheggio nel lotto per impianti sportivi (secondo norme CONI)
    - Superficie minima di intervento: intero comparto o superficie funzionale all'opera *(come da proposta del Resp. U.T.C.)*
    - Strumento di attuazione OO.PP. Progetto OO.PP.
    - Strumento di attuazione privato P. di C. / Progetto OO.PP. *(come da proposta del Resp. U.T.C.)*
  - C) distacco dal ciglio della strada
    - Min. m 6,00 (nel centro abitato)
    - Min. m 10,00 (fuori dal centro abitato)
  - D) Vincoli
    - (vedi Tavv. dei VINCOLI)
    - L'iniziativa privata deve essere preventivamente autorizzata dall'A.C.
- Il progetto redatto dal privato conterrà anche una convenzione disciplinante la realizzazione e la gestione (privata, pubblica, pubblico-privata).

## Art. 25

### ZONE VINCOLATE

Sono comprese in tali zone:

1)	VI	Zona con vincolo idrogeologico	
2)	VAr	Zona agricola con vincolo	(D. Lgs. n° 41/2004, art. 142 p.m.) (archeologico)
3)	VB	“ “ “ “	(D. Lgs. n° 41/2004, art. 142 p.m.) (boschi)
4)	VUC	“ “ “ “	(D. Lgs. n° 41/2004, art. 142 p.m.) (usi civici)
5)	VF	“ “ “ “	(D. Lgs. n° 41/2004, art. 142 p.m.) (aree percorse dal fuoco)
6)	ARF	Aree a rischio frane	
7)	VM	Area ad uso militare	
8)	VC	Zona agricola di rispetto cimiteriale	
9)	VAC	“ “ “ “ acquedotto	
10)	VP	Zone Agricole di Rispetto dei Pozzi	
11)	VS	Zona Standard di Rispetto dai Serbatoi	

## Art. 25.1

### PERIMETRAZIONI DEI VINCOLI

Per le perimetrazioni degli elencati Vincoli, nei casi di dubbia determinazione conseguenti il passaggio di scala o per l'assenza di punti di riferimento certi, sono di rimando le relative cartografie.

Le distanze numeriche di rispetto previste dalle Norme a tutela, prevalgono sui perimetri grafici riportati sulle Tavv. di Piano.

## **Art. 26**

### **VI- ZONA CON VINCOLO IDROGEOLOGICO**

Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico qualsiasi intervento é subordinato al competente N.O. dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste.

## **Art. 27**

### **VAr , VB, VUC e VF - ZONA AGRICOLA CON VINCOLI (art. 142 D. Lvo n° 41/2004)**

In tali zone il rilascio di Permesso di Costruire/D.I.A., ..., etc., é subordinato al preventivo nulla osta dell'Ente Competente alla Tutela ai sensi del D. Leg.vo n° 41/2004 artt. 146 e s.m.i.

## **Art. 28**

### **VC - ZONA AGRICOLA DI RISPETTO CIMITERIALE**

In tale zona non possono essere autorizzate costruzioni di qualsiasi natura; sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura, coltivazioni agricole, parcheggi pubblici e/o privati, ampliamenti del cimitero, nonché un “cimitero per animali da compagnia”.

La fascia di rispetto cimiteriale riportata sul P.U.C. è pari a m. 200.

## **Art. 29**

### **VAC - ZONA AGRICOLA DI RISPETTO ACQUEDOTTO**

La distanza di rispetto da osservarsi dall'acquedotto è quella prevista dalle Leggi vigenti, e comunque non meno di mt. 5,00 dal perimetro della condotta.

## **Art. 30**

### **VM – AREA AD USO MILITARE**

In tale area è vietato qualsiasi intervento; essa soggiace alla tutela dell'autorità militare.

### **Art. 31**

#### **V<sub>S</sub> - ZONA STANDARD DI RISPETTO DEI SERBATOI**

La distanza di rispetto dai serbatoi carburante, localizzati nel comune di Curti, riportata sulla tav. di zona è da ritenersi indicativa; essa andrà esattamente perimetrata all'atto della attuazione della zona C<sub>2.1</sub>, in funzione delle “caratteristiche degli impianti” e della “categoria dei liquidi” dei serbatoi, in relazione alla normativa vigente. La risultante area di rispetto potrà essere utilizzata come area a verde e parcheggi.

### **Art. 32**

#### **DISTANZE DEGLI ELETTRODOTTI**

Lungo i tracciati degli elettrodotti sono da osservarsi le distanze di rispetto fissate dal D.P.C.M. 23.4.1992, G.U. 6.5.1992 e s.m.i.

### **Art. 33**

#### **NORME PER ANTENNE E RIPETITORI**

Si recepisce il Regolamento Comunale.

### **Art. 34**

#### **AREE PER ATTENDAMENTI E ROULOTTOPOLI**

In riferimento alla delibera di G.R. n°. 1070/95, l'area del campo sportivo, è da utilizzare in caso di eventuali emergenze. L'uso della stessa sarà disciplinato secondo le esigenze specifiche, dai responsabili della Protezione Civile o dall'A.C.

## **Art. 35**

### **AREE PER ATTIVITA' DI SPETTACOLO VIAGGIANTE**

Le aree per le attività di cui alla legge n° 337/1968 art. 9, (installazione circhi e spettacoli viaggianti), sono da ritenersi individuate ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità nell'area mercato o nell'area antistante il campo sportivo.

Il responsabile dell'U.T.C., in relazione alle norme vigenti ne disciplinerà l'uso con atti autorizzativi.

## **Art. 36**

### **AREA dell' *"Acquedotto della Campania Occidentale"* (Nodo di San Prisco)**

Tutta l'area facente parte del Campo pozzi deve essere oggetto di salvaguardia e riqualificazione ai fini della tutela della risorsa idrica. Per i pozzi esistenti è prevista una fascia di tutela di mt. 200; essa è riportata con la sigla VP sulla relativa Tavola dei Vincoli. Tutti i manufatti edilizi esistenti (*ed a farsi*), dovranno essere risistemati al fine di un qualificato inserimento ambientale.

In particolare si dovranno evitare i muri in cemento armato a faccia vista, scavi in roccia perpendicolari, nonché tutti i materiali estranei al contesto ambientale;

le attuali pareti in cemento a vista dovranno essere rivestite in pietra.

La Società proprietaria dell'area e dei manufatti deve presentare un progetto finalizzato alla riqualificazione dell'intera area da sottoporre all'approvazione dell'A.C.

## **Art. 37**

### **DETERMINAZIONE USO AGRICOLO DEL SUOLO**

La carta dell'uso del suolo e delle attività culturali in atto individua, ai sensi della L.R. n° 14/82 e L.R. n° 2/87 art. 1, il carattere prevalente della cultura in atto nelle zone della "Carta dell'Uso del Suolo", al fine di determinare con esattezza il perimetro delle vecchie zone (boschive , pascolive, incolte, seminate, vigneto , antropizzate e scarsamente produttive), nonché determinazione del limite di zone, dalla scala di rappresentazione, ecc., per l'esatta individuazione della coltura in atto, si rimanda ad idonea certificazione catastale, o a relazione agronomica con rilievo fotografico, prodotta dal richiedente la concessione. Tale documentazione va anche prodotta all'atto della richiesta del certificato di destinazione urbanistica.

#### **Art. 38**

### **ZONIZZAZIONE ACUSTICA**

Le emissioni acustiche delle attività da insediarsi sul territorio dovranno essere compatibili con la zonizzazione acustica, riportata nella tav. allegata al P.U.C.

#### **Art. 39**

### **INSEGNE E CARTELLI PUBBLICITARI**

Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23 del D. Lgs 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della Strada), e delle connesse norme regolamentari, il comune redige un Regolamento finalizzato a disciplinare spazi per la collocazione di insegne, cartelli, manifesti, impianti di pubblicità o propaganda, segni orizzontali reclamistici, sorgenti luminose.

#### **Art. 40**

### **POTERI IN DEROGA**

Il dirigente dell'Ufficio Urbanistico Comunale, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento ed alla norma di attuazione del P.U.C. limitatamente ai casi di edifici ed impianti, pubblici o privati di interesse generale. Le procedure sono quelle fissate dall'art. 16 della Legge 06.08.1967 n° 765 e dall'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n° 1357 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Art. 41**

### **SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE**

Qualora, si proceda alla sovrapposizione del catastale con il Piano Urbanistico, ai fini della determinazione fondiaria delle particelle, nel caso di eterogenea e/o casuale sovrapposizione tra elementi di Piano, prevarrà quella più logica, senza che ciò costituisca variante di Piano.

## **Art. 42**

### **INTERPRETAZIONE AUTENTICA**

In caso di norme tra loro non compatibili o non compatibili con il PUC ed il RUEC, trovano applicazione le norme maggiormente conformi alle disposizioni legislative e regolamentari, così come per eventuali discrasie grafiche tra le tavv. del Piano, è da applicarsi la soluzione più aderente alla finalità per la quale è stato redatto il P.U.C., e comunque quelle meglio corrispondenti ai criteri di regolamentazione e buona gestione, senza che ciò costituisca variante urbanistica;

all'uopo, sia per l'interpretazione autentica della norma in questione, che per eventuali discrasie grafiche, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistico Comunale, con il supporto del redattore del P.U.C., può redarre apposito verbale, da protocollare ed inserire in atti, senza che ciò costituisca Variante del Piano.