



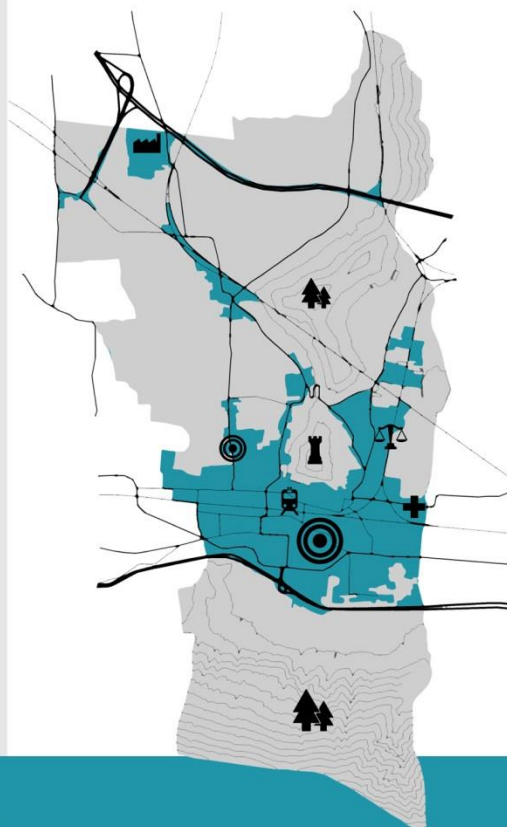
**Città di Nocera Inferiore**  
Provincia di Salerno

**Il Sindaco**  
*avv. Manlio TORQUATO*

**L'Assessore all'Urbanistica**  
*avv. Ciro AMATO*

# PUC

**Piano Urbanistico Comunale**  
**della città di Nocera Inferiore**



#### **RUP**

*ing. Mario PRISCO - fino al 30/03/2016*  
*arch. Antonio GIORDANO - dal 31/03/2016*

#### **Supporto al RUP**

*arch. prof. Alessandro DAL PIAZ*

#### **Progettisti**

*ing. Mario PRISCO*  
*arch.i. Giuseppe AMABILE*  
*arch. Sergio FALCONE*  
*arch. Antonio GIORDANO*  
*geom. Giuseppe OREFICE*  
*arch. Rocco VITOLO*

#### **Elaborazioni cartografiche**

*dott. Francesco Paolo INNAMORATO*  
*arch. Valentina TALIERCIO - fino al 06/09/2015*

#### **Redazione VAS**

*arch. Vincenzo CINGOLANI*

#### **Studio geologico**

*geol. Giuseppe TROISI*

#### **Studio agronomico**

*dott. agr. Luigi D'AQUINO*

## **2.6 Norme Tecniche di Attuazione dello Strutturale del PUC**



Comune di Nocera Inferiore

Provincia di Salerno

**PUC**

**Piano Urbanistico Comunale**

Norme Tecniche di Attuazione  
dello Strutturale del PUC

*Luglio 2016*

## Indice

<b>PARTE I - GENERALITÀ</b> .....	<b>6</b>
art. 1 – NATURA E CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE .....	6
art.2 – EFFICACIA E FINALITÀ DELLE NORME .....	7
art. 3 – INDICI URBANISTICO-EDILIZI E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA: CATEGORIE D'INTERVENTO .....	7
<b>PARTE II –ARTICOLAZIONE SPAZIALE DEI CONTENUTI DI PIANO</b> .....	<b>8</b>
art. 4 – ARTICOLAZIONE DEL PIANO .....	8
art. 5 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUC.....	10
<b>PARTE III – SISTEMA NATURALE E RURALE</b> .....	<b>13</b>
art. 6 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA NATURALE E RURALE.....	13
art. 7 – E1 – AREE IN ASSETTO NATURALE O SEMINATURALE .....	13
art. 8 – E2 – AREE AGRICOLE PERIURBANE .....	15
art. 9 – E3 – AREE DI VERDE URBANO .....	17
art. 10 – E4– AREE AGRICOLE ORDinarie,ARTICOLATE PER UNITA’ PAESAGGIO .	17
art. 10 bis – E5 –SEDI DI PULITURA, PRIMA LAVORAZIONE E CONFEZIONAMENTO DI PRODOTTI AGRO ALIMENTARI IN ZONA AGRICOLA .....	26
art. 11 – L – CAVE .....	26
art. 12 – I – SORGENTI E RELATIVE FASCE DI PROTEZIONE .....	26
art. 12 bis – FASCE DI VEGETAZIONE RIPARIALE .....	26
<b>PARTE IV – SISTEMA INSEDIATIVO</b> .....	<b>28</b>
art. 13 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO .....	28
art. 14 – A – TESSUTI INSEDIATIVI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE .....	29
art. 15 – B1 – AMBITI EDIFICATI NON RECENTI PRIVI DI VALORE STORICO- CULTURALE (T) .....	31
art. 16 – B2 – AGGREGATI EDIFICATI RECENTI CONSOLIDATI .....	31
art. 17 – B3 – AGGREGATI EDILIZI RECENTI INCOMPLETI E/O DEGRADATI (T).....	34
art. 18 – B4 – AREE DI FRANGIA (T) .....	34
art. 19 – EDIFICI NON UTILIZZATI O ABBANDONATI.....	35
art. 20 – D1 – AREE ATTREZZATE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E RELATIVI POSSIBILI AMPLIAMENTI (T) .....	35
art. 21 – D2 – SEDI DI ATTIVITÀ ECONOMICHE IN ESERCIZIO.....	36
art.22 – D3 – SEDI PRODUTTIVE DISMESSE (T) .....	37
art. 23 – D4 – SEDI DELLA GRANDE O MEDIA DISTRIBUZIONE COMMERCIALE .....	37
art. 24 – D5 – SEDI DELLE ATTIVITÀ DELLA LOGISTICA (T) .....	38
art. 25 – D6 – SEDI DI ATTIVITÀ ECONOMICHE INCOMPATIBILI .....	38

art. 26 – D7 – AMBITI INDUSTRIALI DISMESSI RIUTILIZZATI (T) .....	39
art. 27 – F1 – ATTREZZATURE PUBBLICHE DI RANGO NON LOCALE .....	39
art. 27 bis – F1-B– AMBITO MISTO DESTINATO A SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI .....	40
art. 28 – G1 – ATTREZZATURE PUBBLICHE DI RANGO LOCALE .....	40
art. 29 – G2 – VERDE PUBBLICO E IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI .....	41
art. 30 – PIAZZE E SPAZI PUBBLICI DI RELAZIONE .....	41
art. 31 – G3 – PARCHEGGI PUBBLICI.....	42
art. 32 – D8 – ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI .....	42
art. 32 bis– D11 – SERVIZI PRIVATI ALLA MOBILITA' .....	42
art. 33 – D9 – DISTRIBUTORI DI CARBURANTE.....	43
art. 34 – D10 – INDUSTRIE PERICOLOSE .....	43
<b>PARTE V – SISTEMA INFRASTRUTTURALE.....</b>	<b>45</b>
art. 35 – SERVIZI GENERALI E IMPIANTI TECNOLOGICI .....	45
art. 36 – SEDI FERROVIARIE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO .....	45
art. 37 – SEDI AUTOSTRADALI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO.....	46
art. 38 – SEDI STRADALI EXTRAURBANE .....	46
art. 39 – ALTRE FASCE DI RISPETTO .....	47
art. 40 – VIABILITÀ DI PROGETTO .....	47
art. 41 – H1 – AMBITI TRASFORMABILI A FINI INFRASTRUTTURALI (T) .....	47
<b>PARTE VI – RISORSE E CRITICITÀ CULTURALI E AMBIENTALI .....</b>	<b>49</b>
art. 42 – RISORSE .....	49
art. 43 – AREE BOScate ED ALTRI ELEMENTI A PREVALENTE NATURALITÀ.....	49
art. 44 – AREE PROTETTE DEL PARCO REGIONALE DEI MONTI LATTARI E DEL PARCO REGIONALE DEL SARNO.....	50
art. 45 – SITI DI INTERESSE COMUNITARIO.....	50
art. 46 – AREE ARCHEOLOGICHE .....	51
art. 47 – EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO .....	51
art. 48 – ALTRI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE .....	54
art. 49 – INVASI E VASCHE DI ACCUMULO IDRICO.....	55
art. 50 – SITI POTENZIALMENTE INQUINATI.....	55
art. 51 – AREE PERCORSE DAL FUOCO .....	55
<b>PARTE VII – DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE.....</b>	<b>56</b>
art. 52 – CRITERI DI DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI.....	56
art. 53 – STANDARD URBANISTICI.....	56
art. 54 – AMBITI DI INTERVENTO MEDIANTE PUA .....	57
art. 55 – DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE .....	58

art. 56 – COMPARTI EDIFICATORI .....	58
art. 57 – ATTREZZATURE PUBBLICHE DI PROGETTO .....	59
art. 58 – PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO .....	60

**APPENDICE..... 61**

CAPO 1 - INDICI .....	61
art. 1 – Indici urbanistici.....	61
art. 2 – Indici edilizi.....	61
CAPO 2 - REQUISITI DI DISTANZA .....	63
art. 3 – Calcolo delle distanze.....	63
art. 4 – Distanze minime degli edifici dai confini di proprietà e dalle aree a destinazione pubblica .....	63
art. 5 – Distanze minime tra edifici .....	64
art. 6 – Applicazione degli indici.....	64
CAPO 3 - CATEGORIE D’ INTERVENTO.....	64
art. 7 – Categorie d’intervento.....	64
art. 8 – Interventi di manutenzione ordinaria.....	65
art. 9 – Interventi di manutenzione straordinaria .....	66
art. 10 – Interventi relativi a pertinenze e volumi tecnici .....	67
art. 11 – Interventi di restauro .....	67
art. 12 – Interventi di risanamento conservativo .....	68
art. 13 – Interventi di ristrutturazione edilizia.....	69
art. 14 – Interventi di ristrutturazione urbanistica .....	70
art. 15 – Sostituzione di copertura piana con copertura a tetto .....	71
art. 16 – Interventi di nuova costruzione .....	71
art. 17 – Interventi di attrezzatura del territorio. ....	72
art. 18 – Interventi diversi o per opere minori.....	72
art. 19 – Interventi relativi ad aree pertinenziali scoperte.....	73
art. 20 – Interventi di demolizione.....	73
art. 21 – Interventi non ultimati.....	74
art. 22 – Interventi per manufatti provvisori .....	74
art. 23 – Interventi urgenti .....	75
art. 24 – Varianti in corso d'opera.....	75
art. 25 – Interventi di variazioni della destinazione d'uso.....	75
art. 26 – Opere eseguite da amministrazioni dello Stato.....	76
art.27 – Opere eseguite da enti pubblici su aree demaniali .....	76
art.28 – Certificazione di destinazione urbanistica.....	76

**art. 1 – NATURA E CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

1. La Legge Regionale n.16 del 2004 attribuisce al Comune la responsabilità di attivare il processo di pianificazione urbanistica comunale al fine di promuovere, in coerenza con le disposizioni degli strumenti sovraordinati del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), nonché delle norme di salvaguardia del Parco regionale dei Monti Lattari e del Piano di Assetto Idrogeologico dell’Autorità di bacino della Campania Centrale, la tutela delle risorse ambientali, lo sviluppo economico, sociale e culturale, il miglioramento complessivo della vita delle comunità insediate.

2. Ai sensi della L.R.16/2004 e del relativo Regolamento regionale 5/2011, la nuova strumentazione per il governo delle trasformazioni del territorio comunale è costituita da:

- **Piano Urbanistico Comunale** (PUC) che si configura come lo strumento di pianificazione urbanistica generale che, nella componente strutturale (“piano strutturale”), delinea a tempo indeterminato le scelte strategiche e i contenuti strutturali relativi alla tutela e alla valorizzazione ambientale, alla trasformabilità ed al riassetto del territorio comunale, in coerenza con gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), e, nella componente programmatico-operativa (“piano operativo”), definisce gli interventi da realizzare nel quinquennio successivo; il “piano operativo” va rielaborato al massimo ogni cinque anni;
- **Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale** (RUEC) che individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni e regola l’attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
- **Valutazione Ambientale Strategica** (VAS) che individua le condizioni necessarie per garantire la sostenibilità ambientale del PUC e che si configura come un processo che accompagna la pianificazione urbanistica comunale dalla definizione delle scelte fino all’attuazione degli interventi.

3. In particolare costituiscono contenuti del PUC:

- l’individuazione e la valutazione della consistenza, delle caratteristiche e della vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche;
- l’individuazione delle aree non suscettibili di trasformazione;
- la definizione delle misure di tutela, recupero e valorizzazione del patrimonio ambientale, paesaggistico e storico-culturale;
- la definizione delle condizioni di sostenibilità degli interventi di trasformazione;
- la valutazione delle necessità di riqualificazione degli ambiti insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
- la suddivisione del territorio comunale in ambiti unitari e l’indicazione, per ciascun tipo di ambito, delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili;
- la disciplina del sistema della mobilità;
- la definizione delle trasformazioni che possono essere attuate attraverso interventi diretti, in conformità con la disciplina generale del RUEC, e di quelli sottoposti ai Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

## **art.2 – EFFICACIA E FINALITÀ DELLE NORME**

1. Le norme della componente strutturale del PUC, aventi efficacia a tempo indeterminato, fissano le disposizioni di lungo termine della disciplina urbanistica ed edilizia del territorio comunale ai sensi della legge regionale della Campania 16/2004 e delle altre norme legislative nazionali e regionali in materia di pianificazione urbanistica. Le norme della componente programmatico-operativa del PUC disciplinano, con il concorso del RUEC, gli interventi trasformativi da realizzare nel quinquennio successivo.

2. Le disposizioni del “piano strutturale” del PUC sono vincolanti per il “piano operativo” ed il RUEC, ai sensi del Regolamento regionale 5/2011 per l’applicazione della legge regionale 16/2004.

3. Le disposizioni del “piano strutturale” del PUC hanno valore di prescrizione quando traducono vincoli e tutele di leggi e di piani sovraordinati o stabiliscono specifici limiti e condizioni per le trasformazioni del territorio e valgono a tempo indeterminato senza comportare l’apposizione di disposizioni conformative della proprietà quali vincoli espropriativi; solo le disposizioni combinate del “piano operativo” del PUC e del RUEC hanno natura conformativa del diritto di proprietà ai fini edificatori limitatamente alle aree che il “piano operativo” seleziona e disciplina.

4. Le disposizioni del “piano strutturale” del PUC hanno valore di direttiva per il “piano operativo” del PUC e il RUEC quando individuano per i diversi ambiti:

- la capacità edificatoria, espressa in termini quantitativi (anche attraverso intervalli tra valori minimi e massimi);
- il tipo di funzioni ammissibili;
- l’entità delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali.

5. Le disposizioni del “piano strutturale” del PUC hanno valore di indicazione quando rappresentano indirizzi e obiettivi e devono comunque trovare esplicito riscontro nella disciplina degli interventi selezionati dal “piano operativo”, in concomitanza con le disposizioni regolamentari del RUEC.

6. L’elaborazione del PUC di Nocera Inferiore, che ha assunto come riferimenti fondativi la LRC 16/2004 e il Regolamento regionale 5/2011, può ritenersi conforme al quadro normativo acquisito in Campania, del quale anzi ha mirato a valorizzare le novità qualificanti, facendo inevitabilmente salvi gli interventi in deroga previsti dalla normativa nazionale e regionale, con particolare riferimento alla L. n.122 del 24/03/1989 e s.m.i., alla Lrc n.19 del 28/11/2001 e s.m.i., alla Lrc n.15 del 28/11/2000 e s.m.i. e alla Lrc n.19 del 28/12/2009 e s.m.i..

## **art. 3 – INDICI URBANISTICO-EDILIZI E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA: CATEGORIE D'INTERVENTO**

1. In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, la definizione degli indici urbanistico-edilizi e quella degli interventi di trasformazione è riportata nell’**ALLEGATO 1** alle presenti Norme.

2. Nelle aree ricadenti nelle zone interessate dai vincoli del PUT ex lege regionale 35/1987 e del Piano di Assetto Idrogeologico dell’Autorità di Bacino della Campania Centrale, nonché dalle disposizioni di salvaguardia del Parco Regionale dei Monti Lattari e del Parco regionale del Sarno, è

obbligatorio il rispetto delle specifiche norme, che prevalgono – in caso di difformità – su quelle degli articoli seguenti.

## PARTE II –ARTICOLAZIONE SPAZIALE DEI CONTENUTI DI PIANO

### art. 4 – ARTICOLAZIONE DEL PIANO

1. In osservanza delle leggi vigenti, gli elaborati del “piano strutturale” del PUC:
  - riconoscono gli elementi strutturali e i fattori caratterizzanti del territorio (valori, risorse, relazioni e beni) e in rapporto ad essi stabiliscono le trasformazioni ammissibili e gli usi compatibili;
  - individuano – in riferimento a tre sistemi (Sistema naturale e rurale; Sistema insediativo; Sistema infrastrutturale) – l’articolazione degli ambiti riservati a discipline dirette di tutela, manutenzione, riqualificazione e valorizzazione sostenibile e degli ambiti suscettibili di trasformazione aventi carattere di unitarietà funzionale, morfologica e organizzativa;
  - stabiliscono i criteri per il dimensionamento e l’attuazione degli interventi ammissibili.
2. Il “piano strutturale” del PUC suddivide il territorio del Comune nei seguenti sistemi ed ambiti:

#### **SISTEMA NATURALE E RURALE**

- Aree in assetto naturale o seminaturale di tutela
- Aree agricole periurbane
- Aree di verde urbano
- Aree agricole ordinarie, articolate per unità di paesaggio
- Cave
- Sorgenti e fasce di protezione

#### **SISTEMA INSEDIATIVO**

- Tessuti insediativi di interesse storico-culturale
- Ambiti edificati non recenti privi di valore storico-culturale (T)
- Aggregati edificati recenti consolidati
- Aggregati edilizi recenti incompleti e/o degradati (T)
- Aree di frangia (T)
- Aree attrezzate per attività produttive e relativi possibili ampliamenti (T)
- Sedi produttive in attività (T)
- Sedi produttive dismesse (T)
- Sedi della grande o media distribuzione commerciale (T)
- Sedi delle attività della logistica (T)
- Sedi di attività economiche incompatibili (T)
- Ambiti industriali dismessi riutilizzati (T)
- Attrezzature pubbliche edificate di rango non locale
- Attrezzature pubbliche edificate di rango locale
- Attrezzature pubbliche a verde e per lo sport



- Parcheggi
- Attrezzature e servizi privati
- Distributori di carburanti
- Industrie pericolose

### ***SISTEMA INFRASTRUTTURALE***

- Servizi generali e impianti tecnologici
- Aree ferroviarie e relative fasce di rispetto
- Aree autostradali e relative fasce di rispetto
- Sedi stradali extraurbane e relative fasce di rispetto
- Elettrodotti, metanodotti, acquedotti e relative fasce di rispetto
- Diretrici stradali di integrazione della rete urbana ed extraurbana
- Ambiti trasformabili a fini infrastrutturali (T)

### ***RISORSE NATURALI, PAESAGGISTICO-AMBIENTALI, CULTURALI E SISTEMA DEI VINCOLI***

- PUT legge regionale 35/1987: ZONE TERRITORIALI 1b, 4, 7 e 15
- Area SIC: IT 8030008
- Corpi idrici e relative zone di tutela
- Sistema dei beni storico-culturali
  - Aree archeologiche vincolate
  - Aree di attenzione archeologica
- Beni storico - architettonici interni ai nuclei abitati
  - Immobili vincolati
  - Emergenze di interesse storico-architettonico
- Siti potenzialmente inquinati (Piano Regionale dei siti inquinati-marzo 2005)

## art. 5 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUC

1. Il P.U.C. è costituito dai seguenti elaborati:

### 0.1 RELAZIONE TECNICA

#### 1. QUADRO CONOSCITIVO

##### 1.1 Gli elementi conoscitivi del territorio

1.1.1 - Inquadramento territoriale (scala 1:20.000)

##### 1.2 La pianificazione sovraordinata e la ricognizione dei vincoli

1.2.1 - Stralcio del Piano Territoriale Regionale - P.T.R. (scale varie)

1.2.2 - Stralcio del Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentina-Amalfitana - P.U.T. (scala 1:7.500)

1.2.3 - Stralcio Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - P.T.C.P. (scale varie)

##### 1.2.4 - Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico AdB Campania Centrale (PSAI adottato con Delibera del Comitato n.30 del 28/07/2014)

1.2.4.a - Pericolosità da Frana (scala 1:7.500)\*

1.2.4.b - Rischio da Frana (scala 1:7.500)\*

1.2.4.c - Pericolosità Idraulica (scala 1:7.500)\*

1.2.4.d - Rischio idraulico (scala 1:7.500)\*

1.2.5 - Carta dei vincoli paesistici, storico-architettonici e archeologici (scala 1:7.500) \*

1.2.6 - Il sistema delle aree protette (scala 1:7.500)

##### 1.3 Strumentazione urbanistica vigente e Piani di settore

1.3.1 - La variante al P.R.G. (2004) ed i Piani per gli Insediamenti Produttivi - PIP (scala 1:7.500)

##### 1.4 Il sistema ambientale

###### 1.4.1 Studio agronomico

- Relazione agronomica di accompagnamento alla carta dell'uso agricolo e forestale dei suoli per la formazione del piano urbanistico comunale.

1.4.1 - Carta dell'utilizzazione dei suoli (scala 1:7.500)

1.4.1 - Carta dell'utilizzazione dei suoli (scala 1:5.000 – quadranti a5, b5, c5)

###### 1.4.2 Studio geologico

- Relazione geologica

ALLEGATO A - Carte tematiche:

- Carta geologica (scala 1:5.000)
- Carta dell'idrogeologia (scala 1:5.000)
- Carta della stabilità (scala 1:5.000)
- Carta della micro zonazione sismica (scala 1:5.000)
- Carta geomorfologica (scala 1:5.000)
- Carta degli spessori delle coperture (scala 1:5.000)
- Carta delle pendenze (scala 1:5.000)
- ALLEGATO B – Sondaggi geognostici e prove in situ
- ALLEGATO C – Prove di laboratorio geotecnico su campioni indisturbati
- ALLEGATO D – Prospezioni sismiche

Integrazione della Relazione Geologica \*\*

- 1.2.4.e – Carta di sintesi Pericolosità da frana PSAI AdB Campania Centrale (scala 1:7.500) \*\*
- 1.2.5.e – Carta di sintesi Rischio da frana PSAI AdB Campania Centrale (scala 1:7.500) \*\*
- 1.2.6.e – Carta di sintesi Pericolosità idraulica PSAI AdB Campania Centrale (scala 1:7.500) \*\*
- 1.2.7.e – Carta di sintesi Rischio idraulico PSAI AdB Campania Centrale (scala 1:7.500) \*\*
- 1.2.8.e – Carta di sintesi rischio idraulico e rischio da frana PSAI AdB Campania Centrale (scala 1:7.500) \*\*
- 1.2.9.e – Carta di sintesi vulnerabilità idraulica PSAI AdB Campania Centrale (scala 1:7.500) \*\*

## **1.5 Il sistema insediativo**

- 1.5.1 – Insediamenti storici per epoche (scala 1:7.500)
- 1.5.2 – Dotazioni territoriali (scala 1:7.500)
- 1.5.3 – Ricognizione degli edifici dismessi o abbandonati (scala 1:7.500)
- 1.5.4 – Ambiti industriali dismessi o riutilizzati (scala 1:3.000)
- 1.5.5 – Carta del patrimonio comunale (scala 1:7.500)

## **1.6 Il sistema infrastrutturale, della mobilità e della logistica**

- 1.6.1 - Le infrastrutture per la mobilità e della logistica (scala 1:7.500) \*
- 1.6.2 - La rete dei servizi (scala 1:7.500) \*

## **2. QUADRO STRUTTURALE**

- 2.1 – Carta delle invarianti strutturali (scala 1:7.500) \*
- 2.2 – Carta delle Unità di Paesaggio (scala 1:7.500)
- 2.3 – Aree percorse dal fuoco (scala 1:3.000)
- 2.4 – Piano di gestione del rischio idrogeologico [art. 27 c.2 del PSAI AdB Campania Centrale adottato] (scala 1:7.500) \*

## **2.5 – La disciplina del territorio comunale**

- 2.5.1 – Sistema insediativo (scala 1:7.500) \*#
- 2.5.1 – Sistema insediativo (scala 1:5.000 – quadranti a5, b5, c5) \*#
- 2.5.1 – Sistema insediativo (scala 1:2.000 – quadranti a2, b2, c2, d2) \*#
- 2.5.2.1 – La classificazione tipologica dei tessuti storici (scala 1:2.000 – quadranti a2, b2, c2, d2) \*
- 2.5.2.2 – Grado di manutenzione e alterazione dei tessuti storici (scala 1:2.000 – quadranti a2, b2, c2, d2) \*
- 2.5.3 – Sistema infrastrutturale (scala 1:7.500) \*

## **2.6 - Norme Tecniche di Attuazione dello Strutturale del PUC \*\*\***

Allegato 1. Abaco delle tipologie storiche e schema di normativa \*

## **3. QUADRO OPERATIVO**

### **3.1 Disposizioni programmatiche**

- 3.1.1 – Piano operativo (scala 1:7.500) \*
- 3.1.1 – Piano operativo (scala 1:5.000 – quadranti a5, b5, c5) \*
- 3.1.1 – Piano operativo (scala 1:2.000 – quadranti a2, b2, c2, d2) \*
- 3.2 – Norme tecniche di attuazione del Piano operativo \*

## **4. RAPPORTO AMBIENTALE**

- 4.1 - Rapporto Ambientale
- 4.2 - Sintesi non tecnica
- 4.3 - Valutazione d'Incidenza

## **5. ATTO DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI**

[ART. 25 C. 7 L.R. N.16/04 già adottato con Del. di G.M. n.63 del 30/03/2016].

## **6. OSSERVAZIONI PERVENUTE**

### *Note:*

\* Elaborato oggetto di revisione (in ossequio della Delibera di Giunta Comunale n.211 del 7 agosto 2015- errori materiali-osservazioni Provincia di Salerno) giusta delibera di G.C. n.195 del 15/06/2016.

\*\* Elaborato integrativo (nota AdB Campania Centrale n.3156 del 09 dicembre 2015) giusta presa d'atto delibera di G.C. n.195 del 15/06/2016.

\*\*\* Elaborato oggetto di revisione (verbale n.30 dell'08/07/2016 della Commissione Consiliare n.3 "Pianificazione Urbana ecc.").

# Elaborato riportante nota d'ufficio in legenda relativa alla zona "B 4- Area di frangia" (luglio 2016).

2. L'eventuale assenza dalla cartografia di base della rappresentazione di edifici esistenti non inficia l'applicabilità ad essi del regime normativo definito dal presente PUC per la zona corrispondente. Analogamente, sedi di attività legittimamente realizzate in base ad atti abilitativi regolarmente rilasciati dalle competenti autorità si intendono - anche se non rappresentate negli elaborati del PUC - confermate nel PUC stesso secondo i riferimenti e le determinazioni degli atti abilitativi.

3. Le tavole del Quadro conoscitivo registrano informazioni o segnalano potenzialità e qualità di spazi o immobili; in ogni caso esse non hanno efficacia ai fini della imposizione di vincoli né hanno efficacia giuridico-normativa.

4. Laddove siano stati inclusi nella zonizzazione del PUC aree o immobili che documentatamente ricadono nel territorio di altri comuni, le relative classificazioni e norme debbono intendersi come prive di valore ed efficacia giuridica.

**art. 6 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA NATURALE E RURALE**

1. Il *Sistema naturale e rurale* comprende – oltre alle aree caratterizzate da elevata pericolosità idrogeologica – le aree caratterizzate da elementi di elevato valore ecologico e ambientale, in equilibrio al loro interno, nonché le aree che hanno conservato la prevalente utilizzazione agricola e forestale per le quali è opportuno prevedere interventi di manutenzione, conservazione, riqualificazione e valorizzazione sostenibile. In queste aree sono compresi i piccoli nuclei edificati, gli edifici e i manufatti isolati che si considerano parte integrante del paesaggio rurale nel quale si trovano.

2. In particolare si individuano i seguenti ambiti:

- Aree in assetto naturale o seminaturale di tutela
- Aree agricole periurbane
- Aree di verde urbano
- Aree agricole ordinarie, articolate per unità di paesaggio
- Cave
- Sorgenti e fasce di protezione

3. In tutti gli ambiti su citati ricadenti nel *Sistema naturale e rurale* il PUC si attua mediante intervento diretto.

4. Gli interventi ammissibili secondo le specifiche normative di zona di cui agli articoli seguenti non sono realizzabili se in contrasto con le disposizioni di cui al PAI vigente o al progetto di PAI adottato dall’Autorità di bacino della Campania centrale.

**art. 7 – E1 – AREE IN ASSETTO NATURALE O SEMINATURALE**

1. Individuano ambiti di particolare interesse naturalistico e paesaggistico, costituiti da territori boschivi, a macchia o a pascolo intervallati da nuclei di varia estensione di coltivi prevalentemente arborati.

2. In tali ambiti il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- i caratteri orografici e vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio collinare o montano;
- la prevalente assenza di edificazione e la scarsa presenza di strade carrabili;
- la presenza significativa di sentieri e percorsi pedonali di particolare interesse storico e paesaggistico;
- il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell’intero territorio.

3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:
- la salvaguardia delle condizioni complessive di equilibrio ambientale e della specifica caratterizzazione paesaggistica;
  - la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;
  - la valorizzazione delle risorse naturali e culturali presenti e il miglioramento della fruibilità delle stesse.
4. Per questi ambiti sono consentiti usi silvo-pastorali, agrituristici ed escursionistici.
5. Gli usi agricoli sono ammessi esclusivamente sulle aree già sistemate a tali fini, con divieto assoluto di interventi di scavo o movimenti di terreno, l'esecuzione di tagli arborei, disboscamenti o di messa a coltura di aree a macchia o a pascolo o in altro assetto naturale.
6. Le *Aree in assetto naturale o seminaturale* sono da considerare aree non trasformabili: gli interventi ammissibili devono, dunque, limitarsi al recupero del patrimonio edilizio eventualmente esistente. Per gli edifici di tipo tradizionale sono ammessi riusi a fini turistici.
7. Attività e destinazioni diverse eventualmente in atto in edifici o sistemazioni dei quali sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa.
8. Sono vietate la costruzione di nuova viabilità carrabile o di nuove serre e l'apertura di cave o discariche di qualunque tipo. Per le cave dismesse eventualmente esistenti è obbligatoria entro due anni dalla approvazione del PUC la realizzazione del recupero ambientale; in caso di inerzia dei proprietari o degli aventi causa, il Comune provvederà direttamente alla realizzazione in danno degli interventi relativi. Per le cave utilizzate a seguito di regolare concessione in atto, la realizzazione del recupero dovrà essere completata entro due anni dalla scadenza della concessione stessa, che non può essere rinnovata.
9. Sono ammissibili i seguenti interventi, previo rilascio di permesso a costruire (subordinato – nelle aree comprese nel perimetro del Parco regionale dei Monti Lattari – al nulla osta dell'Ente Parco):
- la sistemazione di stradette forestali senza impiego di asfalto o bitumi, su tracciati esistenti, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 3, con andamento longitudinale tale da limitare al massimo sbancamenti e riporti, con eventuali muri di sostegno realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra a faccia vista e con piazzole di interscambio a distanza non inferiore a ml 250 e collocate in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo atte a ridurre sbancamenti o riporti;
  - l'installazione temporanea di teleferiche ed impianti per il trasporto e il taglio di legname o di materiali per le attività forestali, nonché il rifacimento dei muri di recinzione o di sostegno obbligatoriamente con paramenti in pietra o tufo a faccia vista;
  - interventi di recupero ambientale.

10. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati, assentiti nel rispetto delle procedure definite dalle presenti Norme, sono:

- quelli previsti all'art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001; in caso di sostituzione edilizia è prescritta la ricostruzione fedele; è prescritto il restauro per gli edifici tradizionali, con le relative pertinenze coperte e scoperte, destinabili ad usi turistici compatibili con la loro conservazione.

11. Per ogni edificio produttivo eventualmente esistente è prescritta la installazione di idoneo impianto di smaltimento e/o di trattamento delle acque reflue; per gli edifici residenziali è prescritta la installazione di vasche Imhoff o impianti simili.

## **art. 8 – E2 – AREE AGRICOLE PERIURBANE**

1. Comprendono le aree coltivate che presentano precisi rapporti spaziali di contiguità con le aree urbanizzate ovvero risultano intercluse tra più aree urbanizzate con una elevata contiguità insediativa, ove maggiormente si concentrano le pressioni edificatorie e di trasformazione per usi extragricoli e più forti sono i rischi di compromissione della struttura produttiva primaria e della qualità ambientale. Per le loro caratteristiche specifiche vanno considerate aree non trasformabili.

2. Nelle *Aree agricole periurbane* il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- la funzione ambientale e paesaggistica prevalente di aree filtro e di transizione tra le aree urbanizzate e i territori agricoli;
- la prevalente assenza di edificazione.

3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la realizzazione di un equilibrio stabile fra il sistema agricolo, il sistema delle risorse naturali ed il sistema urbano con la riduzione delle pressioni urbane sulle attività produttive agricole;
- la tutela e l'arricchimento delle presenze naturali e del paesaggio;
- la tutela del territorio dall'espansione e dalla diffusione edilizia;
- la salvaguardia, la valorizzazione e la riqualificazione ecologica e paesaggistica delle aree agricole periurbane esistenti;
- la creazione e la valorizzazione di spazi di fruizione sociale in rapporto ad una qualificazione plurisettoriale delle aziende coltivatrici.

4. Si ritengono ammissibili:

- la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale;
- la realizzazione dei percorsi ciclopedonali indispensabili, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate;
- sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione a parità di volume (sugli edifici extragricoli anche vincolo di sedime, tranne che per ripristinare distanze minime da confini, edifici o strade ovvero per delocalizzazione da aree classificate come di rischio elevato o molto elevato nel vigente PSAI).

5. Gli interventi di demolizione con ricostruzione di cui al comma precedente e quelli di adeguamento di cui al successivo comma 7 sono assentibili esclusivamente per edifici legittimamente esistenti di cui sia documentata l'utilizzazione esclusiva per la conduzione agricola del fondo da parte di un imprenditore agricolo professionale a norma del D.L.vo 99/2004, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

6. Nelle Aree agricole periurbane sono inoltre ammissibili:

- la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- la realizzazione di spazi dedicati al gioco libero e allo sport con quote di superficie impermeabilizzata non superiore al 30%, comprensiva dell'edificazione minima necessaria per gli spogliatoi ed i servizi igienici (non superiore a 100 mq di superficie utile lorda, con un'altezza massima di m 3,00);
- la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità.

7. Sugli edifici rurali esistenti, legittimamente costruiti o condonati, sprovvisti di adeguati servizi igienici e/o cucina sono assentibili, nel rispetto delle procedure definite dalle presenti Norme, interventi di adeguamento igienico-sanitario (una tantum, esclusivamente ai fini della realizzazione o dell'ampliamento dei servizi igienici e della cucina), nel limite di un incremento di superficie utile netta pari al 20% di quella esistente fino ad un valore massimo di 20,00 mq concesso una sola volta per la stessa unità abitativa, con vincolo di non ampliabilità ulteriore a favore del Comune trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi esistenti e dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme sulle distanze dai confini e dalle strade di cui al successivo art. 10 comma 4 e dei criteri di tutela ambientale (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno etc).

8. Nelle aree agricole periurbane ricadenti nell'unità di paesaggio A2 è infine ammessa la variazione di destinazione dei volumi esistenti, legittimamente costruiti o condonati, per realizzarvi attività turistico-ricettive.

9. Nelle aree agricole periurbane è ammessa la realizzazione di serre nel rispetto della specifica disciplina stabilita dalla legge regionale 8/1995 e ss.mm.ii. e dal RUEC.

10. Al servizio di appezzamenti di superficie non inferiore a 1000 mq è ammessa l'installazione, soggetta a regime di SCIA, di manufatti pertinenziali di deposito con WC minimo di tipo chimico nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- struttura leggera in legno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- superficie lorda massima pari a 14 mq;
- altezza massima non superiore a 2,50 m;
- pianta quadrata;
- divieto di pavimentazione dell'area circostante;
- assunzione d'obbligo unilaterale di vincolo di inedificabilità del lotto residuo a favore del Comune trascritto alla Conservatoria dei RR.II.



## **art. 9 – E3 – AREE DI VERDE URBANO**

1. Comprendono le aree coltivate, distinte dalle pertinenze di edifici residenziali o produttivi, anche frammiste a giardini e a verde ornamentale, totalmente o parzialmente intercluse negli aggregati insediativi edificati, ma confermate nella loro destinazione agricola. Debbono considerarsi aree non trasformabili.

2. Nelle *Aree di verde urbano* il PUC riconosce come componente strutturale e come fattore caratterizzante la funzione ambientale e paesaggistica di isole verdi nelle aree urbanizzate.

3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la tutela del territorio dall'espansione e dalla diffusione urbana;
- la salvaguardia, la valorizzazione e la riqualificazione delle aree agricole urbane, con esclusione di nuove trasformazioni edilizie.

4. Si ritengono ammissibili:

- la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale;
- sugli edifici rurali legittimamente esistenti o condonati, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione a parità di volume sugli edifici extragricoli si applica anche il vincolo di sedime, tranne che per ripristinare distanze minime da confini, edifici o strade ovvero per delocalizzazione da aree classificate come di rischio elevato o molto elevato nel vigente PSAI.

5. Gli interventi di demolizione con ricostruzione di cui al comma precedente sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione esclusiva per la conduzione agricola del fondo da parte di imprenditori agricoli a titolo principale, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

6. Nelle *Aree di verde urbano* sono inoltre ammissibili:

- la realizzazione di percorsi pedonali;
- la realizzazione, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti e ferma restando la preesistente condizione di orto, giardino o area privata a verde agricolo, di elementi di arredo quali fontane, aiuole, panchine, pergolati, gazebo;
- la realizzazione di spazi non edificati dedicati al gioco libero con quote di superficie impermeabilizzata non superiore al 20%.

7. Nelle *Aree di verde urbano* il "piano operativo" può individuare ambiti destinati alla realizzazione di spazi verdi pubblici e di uso pubblico, previa definizione di un progetto pubblico debitamente approvato e finanziato e conseguente procedura di esproprio.

## **art. 10 – E4 – AREE AGRICOLE ORDINARIE, ARTICOLATE PER UNITÀ DI PAESAGGIO**

1. Individuano gli ambiti extra-urbani ad utilizzazione agricola, caratterizzati dalla presenza di frutteti, orti e seminativi, anche arborati, che restano destinati esclusivamente all'attività coltivatrice.

2. Nelle Aree agricole ordinarie il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- i caratteri vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio agrario costituito prevalentemente da seminativi semplici e arborati, aree orticole o frutteti;
- la presenza prevalente di edificazione di tipo rurale;
- il ruolo di aree di mediazione tra le aree montane e collinari prevalentemente naturali e le aree urbanizzate;
- il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.

3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la salvaguardia, la valorizzazione e il corretto utilizzo delle aree agricole esistenti;
- la riduzione dei fattori di precarietà idrogeologica;
- la tutela delle potenzialità colturali e delle unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole, nella promozione di un ruolo plurisettoriale dell'attività coltivatrice (fattorie didattiche, agriturismo etc.).

4. Le Aree agricole ordinarie vanno considerate aree di trasformabilità condizionata specificamente volta alla valorizzazione produttiva agricola. Si ritengono ammissibili in tutte le unità di paesaggio:

- interventi funzionali alla riduzione del rischio idraulico e idrogeologico;
- la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale;
- la realizzazione – con esclusione di asfalti, bitumi e simili – della viabilità interpodereale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate;
- la protezione fisica e la tutela, anche attraverso le opportune attività di controllo ecologico e sanitario, dei pozzi che attingono alle falde idriche superficiali e profonde;
- la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità;
- gli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 sulle sedi di attività agrituristiche e di quelle extragricole, intese come residenziali, commerciali, produttive, legittimamente costruite o regolarmente condonate; in particolare è ammissibile nelle attività agrituristiche destinare, anche mediante sostituzione edilizia a parità di volume, la volumetria preesistente, oltre che alla somministrazione di pasti e bevande, anche all'ospitalità turistica secondo le caratteristiche prestazionali definite dalla legislazione regionale di settore”;
- la destinazione di volumi legittimamente costruiti o regolarmente condonati alla commercializzazione di prodotti ortofrutticoli, sementi, prodotti per la fertilizzazione dei suoli agricoli, fiori, piantine da trapiantare, nel limite massimo di superficie pari a quelli consentiti per gli esercizi di vicinato.

L'accorpamento di terreni non contigui da asservire è ammesso solo nell'ambito della medesima unità di paesaggio.

4. bis Nelle unità di paesaggio C.1.1, C.1.2, C.1.3 e c.2.1 è ammessa l'installazione, senza incidere sulle volumetrie assenti, di celle frigorifere amovibili per la conservazione dei prodotti freschi (protette da elementi leggeri e rimovibili di copertura) di dimensioni proporzionate all'entità di produzione dell'azienda certificata dal piano di sviluppo aziendale.

4. ter Nelle unità di paesaggio C.1.1, C.1.2, C.1.3 e c.2.1, al servizio di appezzamenti di superficie non inferiore a 500 mq è ammessa l'installazione, soggetta a regime di SCIA, di manufatti pertinenziali di deposito con WC minimo di tipo chimico nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- struttura leggera in legno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- superficie lorda massima pari a 9,90 mq;
- altezza massima non superiore a 2,50 m;
- pianta quadrata;

- divieto di pavimentazione dell'area circostante;
- assunzione d'obbligo unilaterale di vincolo di inedificabilità del lotto residuo a favore del Comune trascritto alla Conservatoria dei RR.II.

5. Nella unità di paesaggio C.1.2 (Fiano) sono inoltre ammessi:

- la realizzazione sugli edifici residenziali legittimamente esistenti o regolarmente condonati, secondo le procedure previste, di interventi di manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e recupero abitativo dei sottotetti;
  - la realizzazione, sugli edifici residenziali esistenti di proprietà di imprenditori agricoli professionali, sia degli interventi di cui al punto precedente sia – in caso di alloggi sprovvisti di adeguati servizi igienici e/o cucina – di interventi di nuova edificazione per un adeguamento igienico-funzionale (esclusivamente ai fini della realizzazione o dell'ampliamento dei servizi igienici e della cucina), nel rispetto dell'incremento di superficie utile netta pari al 20% di quella esistente fino ad un valore massimo di 30,00 mq concesso una sola volta per la stessa unità abitativa con vincolo di non ampliabilità ulteriore a favore del Comune trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi esistenti e dovranno essere realizzati con materiali e finiture specificamente indicati nel RUEC nel rispetto delle norme sulle distanze da confini e strade di cui ai punti successivi di questo comma nonché di criteri di tutela ambientale (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno etc.);
  - la realizzazione di nuove pertinenze rurali rigorosamente connesse con la conduzione dei fondi, nel rispetto delle seguenti condizioni da documentare alla presentazione della domanda:
    - il richiedente, imprenditore agricolo professionale, deve condurre direttamente il fondo;
    - non devono sussistere alternative di recupero e riuso di edifici esistenti e rigorosamente rapportati alle comprovate esigenze produttive;
    - la nuova realizzazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:
      - lotto minimo 7.000 mq (considerabile unitario se diviso solo da una strada esistente o di progetto), distanza minima dai confini: 5 ml; distanza minima da altri fabbricati: 10 ml; distanze minime dalle strade pari a quelle fissate dal D.lgs. n. 285 del 30.4.1992; indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,05 mc/mq; altezza massima: 4 m alla gronda, con possibilità di copertura a tetto e altezza al colmo non superiore a m 5; in corpo di fabbrica separato o in aderenza al corpo di fabbrica dell'abitazione. Dette pertinenze debbono denotare, per tipologia edilizia, caratteri distributivi, impianti e materiali di finitura, una unità immobiliare distinta e disomogenea rispetto alla abitazione e non debbono essere dotate di impianti ed accessori di tipo residenziale (cucina, bagno/i etc.), potendosi consentire esclusivamente un locale igienico commisurato alla presenza soltanto di wc, lavabo e doccia; inoltre, se realizzate al di sotto o in aderenza al volume della abitazione, non debbono presentare passaggi interni di collegamento con l'abitazione stessa;
- Gli interventi di adeguamento igienico-funzionale e di nuova edificazione di cui ai commi precedenti sono assentibili esclusivamente per edifici legittimamente costruiti o regolarmente condonati di cui sia documentata l'utilizzazione esclusiva per la conduzione agricola del fondo da parte di imprenditori agricoli professionali, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Sono altresì ammessi – su richiesta di imprenditori agricoli professionali relativamente a fondi inedificati – interventi di nuova costruzione di residenze rurali e/o di pertinenze, assentibili esclusivamente a seguito dell'approvazione di un piano di sviluppo aziendale asseverato da un

Professionista Agronomo che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale. Il piano contiene:

- a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda, che documenti gli indispensabili presupposti in ordine alla fondatezza delle esigenze specifiche dell'organizzazione agraria, tecnico-agronomiche e di economia agraria, affinché la nuova edificazione richiesta sia connessa ad una effettiva e durevole tipica e specifica attività coltivatrice;
- b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni idrauliche, anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvo-ambientali e agro-ambientali contenuti nel Piano di sviluppo rurale regionale;
- c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari ai fini agronomici che documenti la coerenza e la proporzionalità dell'intervento edilizio proposto con l'attività agricola praticata ed i fabbisogni effettivi che detta attività agricola manifesti anche in relazione allo sviluppo agronomico che il richiedente si propone di realizzare;
- d) l'individuazione dei fabbricati da realizzare e dei fondi collegati agli stessi;
- e) la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.

L'approvazione del programma di cui al precedente comma costituisce condizione preliminare per il rilascio del permesso di costruire, subordinato alla presenza delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria, ovvero alla previsione di adeguati impianti tecnologici sostitutivi come da documentazione grafica e descrittiva asseverata dal Tecnico Progettista delle opere edili e nel rispetto del lotto minimo di 8.000 mq, di indici di fabbricabilità fondiaria non superiori a 0,03 mc/mq per le residenze e 0,05 mc/mq per le pertinenze (che debbono osservare i caratteri tipologici di cui al precedente terzo punto) nonché di altezze massime non superiori, rispettivamente, a 7 m e a 4 m alla gronda, con possibilità di copertura a tetto e altezza al colmo non superiore a m 5.

La realizzazione del piano di sviluppo aziendale è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere – anche presso la Conservatoria dei RR.II. – a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:

- a) di effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- b) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
- c) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare;
- d) di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse.

È ammessa la realizzazione di serre per una superficie non superiore al 20% del fondo con un valore massimo assoluto di 500 mq.

6. Nelle unità di paesaggio A.2, (Montalbino,) sono ammessi:

- la realizzazione sugli edifici residenziali legittimamente esistenti o regolarmente condonati, secondo le procedure previste, di interventi di manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e recupero abitativo dei sottotetti con la possibilità di realizzazione di serre agricole a una quota di campagna non superiore a m 80 s.l.m, per una superficie non superiore al 20% del fondo con un valore massimo assoluto di 500 mq.;

- la realizzazione, sugli edifici residenziali esistenti di proprietà di imprenditori agricoli professionali, sia degli interventi di cui al punto precedente sia – in caso di alloggi sprovvisti di adeguati servizi igienici e/o cucina – di interventi di nuova edificazione per un adeguamento igienico-funzionale (esclusivamente ai fini della realizzazione o dell'ampliamento dei servizi igienici e della cucina), nel rispetto dell'incremento di superficie utile netta pari al 20% di quella esistente fino ad un valore massimo di 30,00 mq concesso una sola volta per la stessa unità abitativa con vincolo di non ampliabilità ulteriore a favore del Comune trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi esistenti e dovranno essere realizzati con materiali e finiture specificamente indicati nel RUEC nel rispetto delle norme sulle distanze da confini e strade di cui ai punti successivi di questo comma nonché di criteri di tutela ambientale (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno etc.);

- la realizzazione sugli edifici legittimamente esistenti o condonati sorgenti a una quota di campagna non superiore a 80 m s.l.m. di interventi di nuova costruzione consistenti nella sovrapposizione all'ultimo solaio di coperture a tetto di isolamento termico (ad una o più falde) con un'altezza interna netta al colmo non superiore a 2,20 m;

Gli interventi di adeguamento igienico-funzionale e di nuova edificazione di cui ai commi precedenti sono assentibili esclusivamente per edifici legittimamente costruiti o regolarmente condonati di cui sia documentata l'utilizzazione esclusiva per la conduzione agricola del fondo da parte di imprenditori agricoli professionali, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Sono altresì ammessi – su richiesta di imprenditori agricoli professionali relativamente a fondi ineditati – interventi di nuova costruzione di residenze rurali e/o di pertinenze, assentibili esclusivamente a seguito dell'approvazione di un piano di sviluppo aziendale asseverato da un Professionista Agronomo che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale. Il piano contiene:

a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda, che documenti gli indispensabili presupposti in ordine alla fondatezza delle esigenze specifiche dell'organizzazione agraria, tecnico-agricole e di economia agraria, affinché la nuova edificazione richiesta sia connessa ad una effettiva e durevole tipica e specifica attività coltivatrice;

b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvo-ambientali e agro-ambientali contenuti nel Piano di sviluppo rurale regionale;

c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari ai fini agronomici che documenti la coerenza e la proporzionalità dell'intervento edilizio proposto con l'attività agricola praticata ed i fabbisogni effettivi che detta attività agricola manifesti anche in relazione allo sviluppo agronomico che il richiedente si propone di realizzare;

d) l'individuazione dei fabbricati da realizzare e dei fondi collegati agli stessi;

e) la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.

L'approvazione del programma di cui al precedente comma costituisce condizione preliminare per il rilascio del permesso di costruire, subordinato alla presenza delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria, ovvero alla previsione di adeguati impianti tecnologici sostitutivi come da documentazione grafica e descrittiva asseverata dal Tecnico Progettista delle opere edili e nel rispetto del lotto minimo di 7.000 mq, di indici di fabbricabilità fondiaria non superiori a 0,03

mc/mq per le residenze e 0,06 mc/mq per le pertinenze (che debbono osservare i caratteri tipologici di cui al secondo punto del precedente comma) nonché di altezze massime non superiori, rispettivamente, a 7 m e a 4 m alla gronda, con possibilità di copertura a tetto e altezza al colmo non superiore a m 5.

La realizzazione del piano di sviluppo aziendale è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere – anche presso la Conservatoria dei RR.II. – a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:

- a) di effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- b) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
- c) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare;
- d) di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse.

Date le caratteristiche agronomiche e la rilevanza paesaggistica della unità di paesaggio A.2 non è ammessa la realizzazione di serre se non in terreni posti a quota altimetrica inferiore a 80 m s.l.m. e per una superficie non superiore al 20% del fondo con un valore massimo assoluto di 500 mq.

Nelle unità di paesaggio B.1, B.2, B.3 e B.4 ( Collina di Torricchio, Montagna Spaccata, collina di San Pantaleone) sono ammessi:

- la realizzazione sugli edifici residenziali legittimamente esistenti o regolarmente condonati, secondo le procedure previste, di interventi di manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e recupero abitativo dei sottotetti;
- la realizzazione, sugli edifici residenziali esistenti di proprietà di imprenditori agricoli professionali, sia degli interventi di cui al punto precedente sia – in caso di alloggi sprovvisti di adeguati servizi igienici e/o cucina – di interventi di nuova edificazione per un adeguamento igienico-funzionale (esclusivamente ai fini della realizzazione o dell'ampliamento dei servizi igienici e della cucina), nel rispetto dell'incremento di superficie utile netta pari al 20% di quella esistente fino ad un valore massimo di 30,00 mq concesso una sola volta per la stessa unità abitativa con vincolo di non ampliabilità ulteriore a favore del Comune trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi esistenti e dovranno essere realizzati con materiali e finiture specificamente indicati nel RUEC nel rispetto delle norme sulle distanze da confini e strade di cui ai punti successivi di questo comma nonché di criteri di tutela ambientale (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno etc.);
- la realizzazione sugli edifici legittimamente esistenti o condonati sorgenti a una quota di campagna non superiore a 80 m s.l.m. di interventi di nuova costruzione consistenti nella sovrapposizione all'ultimo solaio di coperture a tetto di isolamento termico (ad una o più falde) con un'altezza interna netta al colmo non superiore a 2,20 m;

Gli interventi di adeguamento igienico-funzionale e di nuova edificazione di cui ai commi precedenti sono assentibili esclusivamente per edifici legittimamente costruiti o regolarmente condonati di cui sia documentata l'utilizzazione esclusiva per la conduzione agricola del fondo da parte di imprenditori agricoli professionali, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Sono altresì ammessi – su richiesta di imprenditori agricoli professionali relativamente a fondi ineditati – interventi di nuova costruzione di residenze rurali e/o di pertinenze, assentibili esclusivamente a seguito dell'approvazione di un piano di sviluppo aziendale asseverato da un Professionista Agronomo che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale.

Il piano contiene:

- a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda, che documenti gli indispensabili presupposti in ordine alla fondatezza delle esigenze specifiche dell'organizzazione agraria, tecnico-agronomiche e di economia agraria, affinché la nuova edificazione richiesta sia connessa ad una effettiva e durevole tipica e specifica attività coltivatrice;
- b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvo-ambientali e agro-ambientali contenuti nel Piano di sviluppo rurale regionale;
- c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari ai fini agronomici che documenti la coerenza e la proporzionalità dell'intervento edilizio proposto con l'attività agricola praticata ed i fabbisogni effettivi che detta attività agricola manifesti anche in relazione allo sviluppo agronomico che il richiedente si propone di realizzare;
- d) l'individuazione dei fabbricati da realizzare e dei fondi collegati agli stessi;
- e) la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.

L'approvazione del programma di cui al precedente comma costituisce condizione preliminare per il rilascio del permesso di costruire, subordinato alla presenza delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria, ovvero alla previsione di adeguati impianti tecnologici sostitutivi come da documentazione grafica e descrittiva asseverata dal Tecnico Progettista delle opere edili e nel rispetto del lotto minimo di 8.000 mq, di indici di fabbricabilità fondiaria non superiori a 0,03 mc/mq per le residenze e 0,06 mc/mq per le pertinenze (che debbono osservare i caratteri tipologici di cui al secondo punto del precedente comma) nonché di altezze massime non superiori, rispettivamente, a 7 m e a 4 m alla gronda, con possibilità di copertura a tetto e altezza al colmo non superiore a m 5.

La realizzazione del piano di sviluppo aziendale è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere – anche presso la Conservatoria dei RR.II. – a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:

- a) di effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- b) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
- c) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare;
- d) di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse.

Date le caratteristiche agronomiche e la rilevanza paesaggistica delle unità di paesaggio B.1, B.2, B.3 e B.4 non è ammessa la realizzazione di serre se non in terreni posti a quota altimetrica inferiore a 80 m s.l.m. e per una superficie non superiore al 20% del fondo con un valore massimo assoluto di 500 mq.

7. Nelle unità di paesaggio C.1.1, C1.3, C.2.1 (Fosso Imperatore, Settore centrale, fondo Valle Casarzano) sono ammessi:

- la realizzazione sugli edifici residenziali legittimamente esistenti o regolarmente condonati, secondo le procedure previste, di interventi di manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e recupero abitativo dei sottotetti;

- la realizzazione, sugli edifici residenziali esistenti di proprietà di imprenditori agricoli professionali, sia degli interventi di cui al punto precedente sia – in caso di alloggi sprovvisti di adeguati servizi igienici e/o cucina – di interventi di nuova edificazione per un adeguamento igienico-funzionale (esclusivamente ai fini della realizzazione o dell'ampliamento dei servizi igienici e della cucina), nel rispetto dell'incremento di superficie utile netta pari al 20% di quella esistente fino ad un valore massimo di 30,00 mq concesso una sola volta per la stessa unità abitativa con vincolo di non ampliabilità ulteriore a favore del Comune trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi esistenti e dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme sulle distanze da confini e strade di cui ai punti successivi di questo comma nonché di criteri di tutela ambientale (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno etc.);

- la realizzazione di nuove pertinenze rurali rigorosamente connesse con la conduzione dei fondi, nel rispetto delle seguenti condizioni da documentare alla presentazione della domanda:

- il richiedente, imprenditore agricolo professionale, deve condurre direttamente il fondo;

- non devono sussistere alternative di recupero e riuso di edifici esistenti e rigorosamente rapportati alle comprovate esigenze produttive;

- la nuova realizzazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

lotto minimo 6.000 mq (considerabile unitario se diviso solo da una strada esistente o di progetto), distanza minima dai confini: 5 ml; distanza minima da altri fabbricati: 10 ml; distanze minime dalle strade pari a quelle fissate dal D.lgs. n. 285 del 30.4.1992; indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,07 mc/mq; altezza massima: 4 m alla gronda, con possibilità di copertura a tetto e altezza al colmo non superiore a m 5; in corpo di fabbrica separato o in aderenza al corpo di fabbrica dell'abitazione. Dette pertinenze debbono denotare, per tipologia edilizia, caratteri distributivi, impianti e materiali di finitura, una unità immobiliare distinta e disomogenea rispetto alla abitazione e non debbono essere dotate di impianti ed accessori di tipo residenziale (cucina, bagno/i etc.), potendosi consentire esclusivamente un locale igienico commisurato alla presenza soltanto di wc, lavabo e doccia; inoltre, se realizzate al di sotto o in aderenza al volume della abitazione, non debbono presentare passaggi interni di collegamento con l'abitazione stessa;

- la realizzazione sugli edifici legittimamente esistenti di interventi di nuova costruzione consistenti nella sovrapposizione all'ultimo solaio di coperture a tetto di isolamento termico (ad una o più falde) con un'altezza interna netta al colmo non superiore a 2,20 m;

- l'ampliamento di stalle e/o di depositi rigorosamente connessi con la conduzione di fondi agricoli già dotati di abitazioni, entro il limite del 15% del volume di detta abitazione e comunque non oltre 150 mc;

- al servizio di appezzamenti di superficie non inferiore a 500 mq coltivati ad orto è ammessa l'installazione, soggetta a regime di SCIA, di manufatti pertinenziali di deposito con WC minimo di tipo chimico nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- struttura leggera in legno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;

- superficie lorda massima pari a 9,90 mq;

- altezza massima non superiore a 2,50 m;

- pianta quadrata;

- divieto di pavimentazione dell'area circostante;



- assunzione d'obbligo unilaterale di vincolo di inedificabilità del lotto residuo a favore del Comune trascritto alla Conservatoria dei RR.II..

Gli interventi di adeguamento igienico-funzionale e di nuova edificazione di cui ai commi precedenti sono assentibili esclusivamente per edifici legittimamente costruiti o regolarmente condonati di cui sia documentata l'utilizzazione esclusiva per la conduzione agricola del fondo da parte di imprenditori agricoli professionali, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Sono altresì ammessi – su richiesta di imprenditori agricoli professionali relativamente a fondi inedificati – interventi di nuova costruzione di residenze rurali e/o di pertinenze, assentibili esclusivamente a seguito dell'approvazione di un piano di sviluppo aziendale asseverato da un Professionista Agronomo che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale. Il piano contiene:

- a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda, che documenti gli indispensabili presupposti in ordine alla fondatezza delle esigenze specifiche dell'organizzazione agraria, tecnico-agronomiche e di economia agraria, affinché la nuova edificazione richiesta sia connessa ad una effettiva e durevole tipica e specifica attività coltivatrice;
- b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni idrauliche, anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvo-ambientali e agro-ambientali contenuti nel Piano di sviluppo rurale regionale;
- c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari ai fini agronomici che documenti la coerenza e la proporzionalità dell'intervento edilizio proposto con l'attività agricola praticata ed i fabbisogni effettivi che detta attività agricola manifesti anche in relazione allo sviluppo agronomico che il richiedente si propone di realizzare;
- d) l'individuazione dei fabbricati da realizzare e dei fondi collegati agli stessi;
- e) la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.

L'approvazione del programma di cui al precedente comma costituisce condizione preliminare per il rilascio del permesso di costruire, subordinato alla presenza delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria, ovvero alla previsione di adeguati impianti tecnologici sostitutivi come da documentazione grafica e descrittiva asseverata dal Tecnico Progettista delle opere edili e nel rispetto del lotto minimo di 6.000 mq, di indici di fabbricabilità fondiaria non superiori a 0,05 mc/mq per le residenze e 0,07 mc/mq per le pertinenze (che debbono osservare i caratteri tipologici di cui al precedente terzo punto) nonché di altezze massime non superiori, rispettivamente, a 7 m e a 4 m alla gronda, con possibilità di copertura a tetto e altezza al colmo non superiore a m 5.

La realizzazione del piano di sviluppo aziendale è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere – anche presso la Conservatoria dei RR.II. – a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:

- a) di effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- b) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
- c) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare;
- d) di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse.

Ferme restando le prescrizioni delle LL.RR. n. 8/95 e 7/96, è inoltre ammessa la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e floricole realizzate con strutture leggere e smontabili in ferro e/o legno e coperture in vetro e/o plastica, con esclusione di murature di ogni genere. Dette serre debbono essere dotate di impianti per la raccolta ed il trattamento di acque eventualmente contaminate da agenti chimici di qualunque natura prima della dispersione nell'ambiente. L'utilizzazione di serre integralmente fotovoltaiche, realizzate con strutture portanti leggere a interasse longitudinale non superiore a 1,20 m, dà diritto alla realizzazione di pertinenze agricole aggiuntive nella misura di 10 mc ogni 100 mq di serre fotovoltaiche.

9. Nelle unità di paesaggio A1, A2 e B4, ogni unità insediativa che ospiti residenti o lavoratori deve realizzare nell'ambito del lotto spazi di sosta pertinenziali per il parcheggio delle autovetture, in modo da evitare la sosta anche temporanea di veicoli di qualunque genere su strada.”

#### **art. 10 bis - E5 – SEDI DI PULITURA, PRIMA LAVORAZIONE E CONFEZIONAMENTO DI PRODOTTI AGROALIMENTARI IN ZONA AGRICOLA**

1. Comprendono le sedi delle attività di pulitura, prima lavorazione e confezionamento di prodotti agroalimentari ubicate in zona agricola.
2. Sugli edifici legittimamente costruiti o condonati sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b),c) e d) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.
3. In caso di dismissione, i manufatti possono essere riconvertiti in pertinenze rurali connesse con la coltivazione di fondi agricoli o in sedi di attività complementari a quelle coltivatrici (fattorie didattiche, commercializzazione di prodotti agroalimentari, attività agrituristiche).

#### **art. 11 – L – CAVE**

1. Individuano gli ambiti extraurbani interessati da processi di estrazione dal suolo di materiali lapidei, dismessi o in atto. Per le cave dismesse è obbligatoria entro due anni dalla approvazione del PUC la realizzazione del recupero ambientale; in caso di inerzia dei proprietari o degli aventi causa, il Comune provvederà direttamente alla realizzazione in danno degli interventi relativi. Per le cave utilizzate a seguito di regolare concessione in atto, la realizzazione del recupero dovrà essere completata entro due anni dalla scadenza della concessione stessa, che non può essere rinnovata.

2. Dopo la messa in sicurezza e il recupero ambientale, le aree delle cave dismesse possono essere interessate da progetti di riuso sostenibile con destinazioni ad attrezzature per lo sport, il tempo libero e/o il turismo. Il “piano operativo” disciplina tali interventi precisandone caratteri, dimensioni e modalità esecutive, previa formazione di apposito PUA.

#### **art. 12 – I – SORGENTI E RELATIVE FASCE DI PROTEZIONE**

La tavola 2.5.1 individua le principali sorgenti idriche esistenti nel territorio comunale, distinguendo quelle captate a fini potabili e acquedottistici dalle altre.

Per le prime valgono due ambiti di protezione: il primo con profondità pari a 10 m dal perimetro degli impianti di captazione classificato come zona di tutela assoluta, nel quale è vietata qualsiasi modificazione dello stato dei luoghi; il secondo, classificato zona di rispetto, con profondità di 200 m dagli impianti di captazione, nel quale è vietata ogni edificazione.

Per le altre sorgenti, il PUC stabilisce un ambito di rispetto con raggio di 20 m, nel quale è vietata ogni edificazione.

**Art. 12 bis – Fasce di vegetazione ripariale**

La zona comprende i corsi d'acqua, anche di origine artificiale e le relative fasce riparie occupate da vegetazione spontanea, da tutelare e mantenere, garantendo la integrità ecologica degli habitat.

Costituisce ambito non trasformabile a fini insediativi o infrastrutturali. Gli eventuali manufatti ubicati al suo interno vanno progressivamente demoliti realizzando la rinaturalizzazione dei relativi sedimenti.

**art. 13 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO**

1. Il sistema insediativo comprende le aree già interessate dall'urbanizzazione o quelle nelle quali si ritengono ammissibili trasformazioni d'uso per il soddisfacimento della domanda di riqualificazione insediativa, di attività produttive e attrezzature di interesse generale espresse dalla collettività.

2. In particolare si individuano i seguenti ambiti:

- Tessuti insediativi di interesse storico-culturale
- Ambiti edificati non recenti privi di valore storico-culturale (T)
- Aggregati edificati recenti consolidati
- Aggregati edilizi recenti incompleti e/o degradati (T)
- Aree di frangia (T)
- Aree attrezzate per attività produttive e relativi possibili ampliamenti (T)
- Sedi di attività economiche in esercizio (T)
- Sedi produttive dismesse (T)
- Sedi della grande o media distribuzione commerciale (T)
- Sedi delle attività della logistica (T)
- Sedi di attività economiche incompatibili (T)
- Ambiti industriali dismessi riutilizzati (T)
- Attrezzature pubbliche edificate di rango non locale
- Attrezzature pubbliche edificate di rango locale
- Attrezzature pubbliche a verde e per lo sport
- Parcheggi pubblici
- Attrezzature e servizi privati
- Distributori di carburanti
- Industrie pericolose

Gli ambiti contrassegnati con la lettera T fra parentesi sono da considerare *trasformabili* ai fini insediativi e/o infrastrutturali: il "piano operativo" del PUC vi seleziona e disciplina gli interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuare mediante formazione preventiva di PUA. Non sono ammissibili interventi costituiti da sole edificazioni di aree libere, neppure per la realizzazione di opere pubbliche, eccezion fatta per quanto stabilito nel successivo articolo 18.

Negli altri ambiti le disposizioni del PUC di cui agli specifici articoli delle presenti norme si attuano in regime di intervento diretto.

3. Le tipologie di intervento interessate dalla normativa nazionale vigente in materia di Valutazione di Impatto Ambientale sono previste nel Decreto legislativo n. 4 del 2008 Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale. (GU n.24 del 29-1-2008 - Suppl. Ordinario n. 24 ) e in particolare:

- nell'Allegato II Progetti di competenza statale
- nell'Allegato III Progetti di competenza delle regioni e delle province autonome di Trento e Bolzano.

- nell'Allegato IV Progetti sottoposti alla Verifica di assoggettabilità di competenza delle regioni e delle province autonome di Trento e Bolzano.

In base alla normativa vigente citata, andranno sottoposti a Valutazione di Impatto Ambientale i progetti relativi alle sedi per attività produttive di cui agli articoli 20 e 21 della presente normativa. In particolare andranno sottoposti a verifica di assoggettabilità di cui all'allegato IV gli impianti che prevedono la lavorazione dei metalli e dei prodotti minerari, le industrie dei prodotti alimentari, le industrie dei tessili, del cuoio, del legno, della carta, della gomma e delle materie plastiche. Andranno inoltre sottoposti alla verifica di assoggettabilità di cui all'allegato IV i seguenti progetti di infrastrutture:

- la costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 “Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell’articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59”;
- i parcheggi di uso pubblico se con capacità superiore a 500 posti auto;
- le strade extraurbane.

4. Gli interventi ammissibili secondo le specifiche normative di zona di cui agli articoli seguenti, se in contrasto con le disposizioni di cui al PAI vigente o al progetto di PAI adottato dall’Autorità di bacino della Campania centrale, potranno essere realizzati solo in seguito all’eventuale revisione del PAI che modifichi le classi di rischio e/o ridisegni le relative zone territoriali.

#### **art. 14 – A – TESSUTI INSEDIATIVI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE**

1. Comprendono le aree prevalentemente edificate frutto di una stratificazione edilizia sui tessuti di antico impianto che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e dei processi di formazione, nonché gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico-ambientale e le aree che ne costituiscono l’intorno di integrazione storico-ambientale e paesaggistica.

Esse pertanto includono anche edifici di recente costruzione realizzati all'interno o ai margini di ambiti insediativi storici, gli spazi inedificati e la rete viaria interna ai tessuti.

2. Di tali ambiti il PUC prevede la conservazione e la riqualificazione architettonica, funzionale, sociale nella tutela dei caratteri tipo-morfologici.

3. Nei *Tessuti insediativi di interesse storico-culturale* il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- l'organizzazione dell'impianto urbanistico con particolare riferimento alle strade e alle piazze;
- i caratteri tipo-morfologici originari degli edifici e dei relativi spazi di pertinenza;
- il carattere funzionale complesso degli ambiti.

4. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la valorizzazione e il recupero dei diversi insediamenti storici e la tutela della loro specifica identità storico-culturale;
- il potenziamento, a scala urbana, del ruolo dei nuclei storici del capoluogo e delle frazioni;
- la riqualificazione degli spazi pubblici percorribili con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili;
- l’incremento dei percorsi pedonali anche attraverso la stipula di servitù pubbliche di passaggio all’interno degli isolati;
- la realizzazione di spazi pubblici di relazione;

- la messa in sicurezza degli abitati.

5. La tavola 2.5.2 classifica tutti gli immobili ricadenti all'interno di detti tessuti sotto il profilo tipologico e morfologico, rilevando anche il grado di alterazione dei caratteri originari e lo stato di manutenzione. L'Abaco delle tipologie storiche e schema di normativa, specifica per ciascuna tipologia, connotata anche in relazione al grado di alterazione e allo stato di manutenzione, gli interventi ammissibili in regime di atto abilitativo diretto, ricompresi nelle categorie di intervento edilizio di cui all'art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e successive modifiche.

Quando sia ammessa la ristrutturazione edilizia, deve in ogni caso intendersi inclusa in essa la "ricostruzione fedele" di cui al comma 6 dell'art. 13 dell'Appendice 1 alle presenti NTA.

Sulla base di una adeguata documentazione e dell'asseverazione di un tecnico abilitato il Responsabile Unico del Procedimento correggerà, senza necessità di varianti al PUC, gli eventuali errori di individuazione delle unità immobiliari o di classificazione tipologica, previo parere favorevole della Commissione locale per il paesaggio.

6. Nei *Tessuti insediativi di interesse storico-culturale* sono inoltre ammessi:

- i cambi di destinazione d'uso, ferma restando la verifica delle dotazioni minime di spazi pubblici e di uso pubblico, determinati sulla base dei carichi urbanistici connessi ai nuovi usi e la scelta degli usi all'interno di quelli considerati ammissibili, che sono:
  - residenze ordinarie e speciali (case albergo, comunità etc.);
  - garage individuali o depositi in locali a piano terra;
  - attrezzature e servizi sociali di proprietà e gestione pubblica;
  - associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali con superfici non superiori a 200 mq;
  - ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo, con superfici aperte al pubblico non superiori a mq 150;
  - attività artigianali con esclusione - previo parere della competente ASL - delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94;
  - attrezzature private a carattere religioso, culturale o ricreativo con superficie non superiore a 200 mq;
  - esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 mq, con divieto di esercizio di medie e grandi strutture di vendita e di esercizi speciali per la vendita di merci ingombranti;
  - sale di riunione e di spettacolo con capienza non superiore a 200 persone;
  - uffici privati e studi professionali;
  - alberghi e pensioni con un numero di posti letto non superiore a 80;
  - servizi sociali di proprietà e/o gestione privata.

Non è ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali ai sensi della legge 122/89 nel sottosuolo di spazi scoperti pubblici o privati, tranne che all'interno di corti chiuse completamente pavimentate di edifici diversi dalle tipologie E1 di cui all' "Abaco delle tipologie storiche e schema normativo", purché gli interi interventi (rampe incluse) restino compresi nello spazio delle corti medesime."

7. Per ciò che riguarda gli esercizi commerciali, in deroga a quanto stabilito dal precedente c. 6, negli edifici aventi accesso dalle seguenti strade : Via Roma, Via Garibaldi, Via Fava e Via Barbarulo (con attuali spiccati caratteri commerciali e prevalenza di edifici di recente realizzazione) sono ammessi anche esercizi di vicinato con superficie fino a 250 mq e medie strutture di vendita fino a mq 1.500.

8. Nelle aree ricadenti in ambiti di rischio R3 e R4 del PAI vigente o adottato prevalgono le disposizioni normative corrispondenti.

#### **art. 15 – B1 – AMBITI EDIFICATI NON RECENTI PRIVI DI VALORE STORICO-CULTURALE (T)**

1. Si tratta di ambiti di varia dimensione (nell'ex casale Liporta, nell'area di Via Ficucella) includenti quote circoscritte di edificazioni non recenti che, sia per l'assenza di edifici ed elementi singoli di interesse architettonico, sia per la presenza di sostituzioni edilizie tipologicamente disomogenee, sia per le condizioni di notevole alterazione dei caratteri originari degli edifici non recenti, sia infine per le gravi condizioni di degrado manutentivo e prestazionale, risultano prive di valore storico-culturale. Anche sotto il profilo documentario, le aggregazioni edilizie esistenti nulla aggiungono al quadro molto più ricco, articolato e compiuto dei tessuti del centro storico di cui al precedente articolo.

2. Gli ambiti si devono pertanto considerare trasformabili e suscettibili di interventi anche di ristrutturazione urbanistica, delimitati e disciplinati in sede di "piano operativo" mediante PUA, i quali dovranno tener conto della peculiare posizione dell'ambito stesso nel contesto, specie per ciò che concerne il rapporto con il sistema della mobilità e le relazioni urbane alle diverse scale. In particolare:

- nell'ambito di Liporta si potrà configurare un complesso polifunzionale integrato, destinato a sedi pubbliche e private del terziario urbano avanzato, con un'immagine architettonica di particolare pregio, nel rispetto di un indice di edificabilità territoriale massimo di 5 mc/mq;
- nell'ambito di Ficucella si potranno ricostruire edifici residenziali di non più di tre piani fuori terra, con piani terra destinati a negozi o servizi privati.

3. Nelle more di eventuali PUA, sugli immobili esistenti sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

4. Gli interventi di cui al secondo comma, se in contrasto con le disposizioni di cui al PAI vigente o al progetto di PAI adottato dall'Autorità di bacino della Campania centrale, potranno essere realizzati solo in seguito all'eventuale revisione del PAI che modifichi le classi di rischio e/o ridisegni le relative zone territoriali.

#### **art. 16 – B2 – AGGREGATI EDIFICATI RECENTI CONSOLIDATI**

1. Comprendono le aree urbane in cui la maggior parte degli insediamenti, sviluppatasi soprattutto nell'ultimo cinquantennio, sono caratterizzati in prevalenza da impianto urbanistico stabilmente configurato, da aree edificate con continuità e da presenza significativa di funzioni urbane.

2. Negli *Aggregati edificati recenti consolidati* il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- la conformazione compiuta dell'edificato in rapporto alla rete stradale;
- il carattere funzionale complesso;
- la definizione relativamente ordinata dei rapporti tra spazi privati e spazio pubblico.

3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la riqualificazione urbanistica con interventi relativi alla migliore sistemazione degli spazi pubblici percorribili;
- la salvaguardia e l'incremento delle presenze di verde negli spazi sia pubblici che privati;
- l'incremento della percorribilità pedonale e il miglioramento della mobilità;
- il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
- il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

4. In particolare il PUC per gli *Aggregati edificati recenti consolidati* ritiene ammissibili interventi di manutenzione e adeguamento edilizio, riqualificazione degli spazi scoperti privati e pubblici e integrazione con nuove attrezzature pubbliche.

5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso (anche per eventuali subentri):

- residenze;
- garage individuali o depositi;
- autorimesse e garage non pertinenziali;
- servizi pubblici, anche gestiti in concessione da privati o soggetti misti;
- uffici pubblici;
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
- ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo, con superfici utili non superiori a mq 300;
- attività artigianali con esclusione – previo parere della competente ASL – delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori;
- attrezzature a carattere religioso;
- commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 200 mq;
- sale di riunione e di spettacolo con capienza non superiore a 400 persone;
- uffici privati e studi professionali;
- alberghi e pensioni con un numero di posti letto non superiore a 160;
- servizi sanitari, assistenziali, sociali, culturali di proprietà e gestione privata.

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

7. Per le sedi di attività produttive comprese negli *Aggregati edificati recenti consolidati* sono consentite le destinazioni artigianali o industriali in atto. Eventuali modificazioni all'interno delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti dalla destinazione industriale a quella artigianale, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.

8. Sugli edifici esistenti, legittimamente costruiti o condonati gli interventi ammessi sono quelli di:

- variazione di destinazione;
- manutenzione ordinaria;
- opere interne;



- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- trasformazione di coperture piane in coperture a tetto;
- riutilizzazione residenziale dei sottotetti esistenti secondo criteri e parametri della legge regionale 15/2000 adeguati dalla Finanziaria regionale del 2013 che ha modificato i limiti dimensionali per il recupero abitativo del sottotetto (altezza media interna minima di 2,20 m e altezza minima alla parete di 1,40 m);
- demolizione anche con ricostruzione, ed eventualmente con variazione della destinazione d'uso per i piani terra, nel rispetto del limite più restrittivo fra quello della cubatura o quello della superficie utile esistenti; gli edifici con un numero di piani superiore a 5 fuori terra potranno essere ricostruiti, sul sedime precedente, con non più di 5 piani fuori terra.

In aggiunta agli interventi fin qui indicati, sugli edifici costituiti da solo piano terraneo – utilizzato, anche in parte, come residenza – e inseriti in cortine edilizie continue di fabbricati composti in prevalenza da 2 piani fuori terra si ammette anche l'intervento di nuova edificazione per la realizzazione di un ulteriore piano (che può essere coperto a tetto non abitabile, con altezza netta interna non superiore a 2,20 m) destinato esclusivamente a residenze della dimensione massima pari alla lunghezza del prospetto su strada per una profondità non superiore a m 12,00.

9. Le aree inedificate sono vincolate alla inedificabilità con conservazione ed incremento delle superfici non pavimentate sistemate a verde ed alberate. In particolare, è prescritta la conservazione dei giardini e degli orti, con l'obbligo di richiesta preventiva di autorizzazione comunale al taglio di alberature d'alto fusto. È infatti prescritta la conservazione, nelle aree scoperte private, delle alberature esistenti: a tal fine non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti aree verdi se la copertura del terreno al di sopra del solaio di calpestio risulti di spessore insufficiente alla permanenza della vegetazione esistente, e comunque inferiore a ml 3,00 in caso di presenza di alberi o a ml 1,00 in caso di presenza di soli arbusti.

10. Per edifici integralmente residenziali in cattivo stato di manutenzione ubicati in contesti urbani caratterizzati da carenza di servizi privati, o viceversa per gli edifici legittimamente esistenti prevalentemente utilizzati per servizi riconosciuti di interesse pubblico l'eventuale intervento di ristrutturazione edilizia (che può comportare anche la demolizione e ricostruzione) anziché a parità di volume può essere assentito anche con un incremento volumetrico, condizionato alla destinazione di almeno la metà del nuovo piano terraneo a commercio e servizi privati, nella misura del:

- 10% per volumi esistenti fra 1500 e 3000 mc;
- 20 % per volumi esistenti fino a 1500 mc.

11. I “piani operativi”, sulla scorta di analisi di dettaglio dello stato di fatto che documentino una specifica condizione di incompiuta configurazione urbana e/o di inadeguato rapporto fra spazi privati e pubblici e/o di assenza di servizi anche privati, possono individuare nelle zone B2 ambiti di qualsivoglia dimensione da assoggettare a interventi di ristrutturazione, anche urbanistica, mediante PUA, definendo per ciascuno destinazioni e indici (con eventuali premialità), con l'obiettivo di migliorarne la funzionalità urbana, le dotazioni pubbliche e la configurazione morfologica. Le proposte in tal senso possono anche essere formulate da soggetti privati.

12. Nelle aree ricadenti in ambiti di rischio R3 e R4 del PAI vigente o adottato prevalgono le disposizioni normative corrispondenti.

#### **art. 17 – B3 – AGGREGATI EDILIZI RECENTI INCOMPLETI E/O DEGRADATI (T)**

1. Comprendono le aree insediate di edificazione recente spesso conformate dalla casualità della lottizzazione fondiaria e da logiche di sproorzionato sfruttamento privatistico delle opportunità edificatorie. Generalmente privi di attrezzature pubbliche e di spazi collettivi diversi da quelli minimi per la circolazione, presentano talora condizioni di marcata invivibilità e degrado sia per la mancata integrazione nel contesto urbano che per la povertà di funzioni urbane che per la scadente manutenzione dei manufatti e degli edifici.

2. In tali ambiti (Rione amicizia e Grotti Sud), oltre a quanto consentito dalle disposizioni di cui al precedente articolo 16, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione urbanistica previa formazione di PUA di iniziativa anche privata secondo le disposizioni del “piano operativo” del PUC.

#### **art. 18 – B4 – AREE DI FRANGIA (T)**

1. Comprendono calibrati ambiti territoriali nei quali si registra la presenza di edifici rurali frammentati a edifici recenti con destinazioni residenziali, artigianali, commerciali etc. e che appaiono suscettibili di riqualificazione insediativa e dotazione di infrastrutture e servizi pubblici e privati.

2. Nelle Aree di frangia sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenze;
- garage individuali o depositi;
- servizi pubblici, anche gestiti in concessione da privati o soggetti misti;
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
- attività artigianali – previo parere della competente ASL – con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori;
- commercio al dettaglio;
- uffici privati e studi professionali;
- servizi sanitari, assistenziali, sociali, culturali di proprietà e gestione privata.

3. A prescindere dalla individuazione o meno nel “piano operativo”, negli Ambiti B4 sono sempre consentiti gli interventi edilizi di cui all’art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001, il recupero abitativo dei sottotetti e le variazioni di destinazione fra quelle di cui al precedente comma.

4. In tali ambiti, inoltre, i “piani operativi” potranno delimitare:

- sub ambiti rispondenti ai requisiti quantitativi (rapporto di copertura e indice di edificazione) definiti dal DI 1444/1968 per le zone B, nei quali siano disciplinati, in regime di intervento diretto, previo permesso di costruire, interventi di nuova edificazione residenziale o artigianale nel rispetto rispettivamente dei seguenti parametri: lotto minimo 400 mq, H max (al colmo) 8 m, indice di fabbricabilità fondiario 2 mc/mq

- (residenze, eventualmente con negozi al piano terra); lotto minimo 600 mq, rapporto di copertura max 50% (artigianato);
- sub ambiti, eventualmente coincidenti integralmente con gli ambiti definiti nel “piano strutturale”, da assoggettare a PUA, di iniziativa pubblica o privata, comprensivi anche di interventi di ristrutturazione urbanistica con la possibilità di incrementare del 20% i volumi preesistenti; detti PUA dovranno prevedere i necessari standard urbanistici commisurati agli abitanti e/o alle attività insediate o insediabili e le opportune infrastrutture.
  - I perimetri dei sub ambiti verranno verificati, stante la diversità dei preesistenti insediamenti, per una fascia di profondità fino a 30 ml dal ciglio stradale per le località: Via Fiano, Via Cicalesì -Galilei, via Cuomo, e per una fascia di profondità fino a 40 ml dal ciglio stradale per le località: Via Prov.le San Mauro-Sarno, via Durano- Vicidomini il tutto senza che ciò costituisca variante al PUC .

#### **art. 19 – EDIFICI NON UTILIZZATI O ABBANDONATI**

Nei confronti degli edifici non utilizzati e/o abbandonati da almeno 5 anni individuati nella apposita tavola del primo “piano operativo”, che rappresentano al tempo stesso risorse non adeguatamente messe a frutto e fattori di degrado non solo igienico ma anche morfologico-paesaggistico dell’ambiente urbano, il PUC promuove una politica articolata.

Entro sei mesi dall’approvazione del PUC, l’Amministrazione Comunale invita i proprietari a presentare entro i sei mesi successivi un progetto di recupero nel rispetto delle presenti norme.

Entro dodici mesi dall’approvazione del PUC l’Amministrazione Comunale, mediante avviso pubblico, invita gli imprenditori e gli operatori del settore edile, nonché i soggetti finanziari interessati, ad aderire ad un tavolo preliminare per la costituzione di un soggetto consortile che si impegni, nel quadro delle norme per l’edilizia residenziale sociale e ricercando finanziamenti nel settore dei fondi immobiliari, a elaborare programmi poliennali per il recupero degli edifici abbandonati e/o non utilizzati su cui perduri l’inerzia dei proprietari. A questi ultimi il consorzio garantirà la possibilità di scelta fra la vendita degli immobili a valori attuali di mercato e la proprietà di immobili recuperati di dimensioni inferiori a quelli originari in proporzione dei costi di recupero sostenuti dal consorzio. In caso di ulteriore rifiuto a collaborare da parte dei proprietari, il Comune si riserva il diritto di procedere all’acquisizione forzata degli edifici ritenuti di utilità strategica in considerazione della necessaria utilità sociale della proprietà ai sensi dell’art. 42 della Costituzione della Repubblica Italiana.

#### **art. 20 – D1 – AREE ATTREZZATE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E RELATIVI POSSIBILI AMPLIAMENTI (T)**

1. Comprendono le aree già appositamente urbanizzate ed edificate, almeno in parte, per attività industriali e/o artigianali, nonché quelle che gli strumenti urbanistici generali comunali, ivi incluso il presente PUC, hanno classificato e classificano come trasformabili a fini infrastrutturali e/o insediativi del medesimo tipo. Vi sono consentibili anche sedi della media e grande distribuzione o del commercio all’ingrosso.

2. Nell’ambito dei territori già totalmente o parzialmente trasformati sulla base di specifici piani urbanistici esecutivi (PIP) valgono le rispettive normative di intervento e gestione che si intendono qui integralmente recepite.

3. Nell'ambito delle residue aree, da considerare – come si è detto – trasformabili, il “piano operativo” del PUC seleziona, secondo documentati criteri di fabbisogno specifico e verificate condizioni di fattibilità, le quote da urbanizzare, lottizzare e porre in attuazione nel quinquennio successivo mediante la formazione preventiva di PUA.

4. La disciplina del “piano operativo” individuerà a tali fini i suoli da espropriare e quelli eventuali da gestire attraverso convenzioni con la proprietà e garantirà che i relativi PUA assicurino sia la destinazione a spazi pubblici di verde e parcheggio di almeno il 10% della superficie territoriale, preferibilmente nelle adiacenze dei fabbricati rurali tracciati dalla zona D 1 e sia la condizione di permeabilità con impianti arborei ed arbustivi di almeno il 20% dei suoli scoperti in ciascun lotto.

5. L'Amministrazione si riserva la facoltà – nel caso in cui da tutte le procedure di assegnazione risulti impossibile attuare concretamente talune parti dei PIP esistenti o attivati – di procedere alla corrispondente variazione del “piano strutturale” che riporti tali quote di zone D1 inutilizzate alla classificazione quali zone agricole ordinarie.

#### **art. 21 – D2 – SEDI DI ATTIVITÀ ECONOMICHE IN ESERCIZIO**

1. Comprendono le sedi delle attività industriali o commerciali tuttora utilizzate, magari con segmenti secondari o marginali dei cicli produttivi, anche diversi dagli originari, ovvero nei settori della logistica.

2. Fermo restando il preventivo controllo della legittimità urbanistica (trasformazioni edilizie realizzate previo atto di abilitazione legittimo o regolarmente condonate), le destinazioni in atto vanno verificate e confermate se sussistono – sulla base di appositi studi redatti a cura dei soggetti interessati e valutati dai competenti Uffici comunali (UTC, Ambiente e sanità, Polizia locale etc.), con l'eventuale supporto della ASL e dei VVFF – le condizioni di compatibilità urbana sotto il profilo diretto o indiretto del rumore, degli inquinamenti, del traffico.

3. In caso di diniego della conferma è obbligatoria la presentazione di un progetto di adeguamento entro sei mesi dalla comunicazione del provvedimento. In caso contrario, gli edifici – o le parti di edifici – per cui non risulta confermabile l'utilizzazione in atto, vengono automaticamente classificati, senza che occorra una variante al PUC, come sedi produttive dismesse disciplinate dal successivo articolo, se ubicati all'interno dell'unità di paesaggio C.1.4; in caso diverso, resta facoltà dell'Amministrazione chiedere un'ulteriore rielaborazione del progetto di adeguamento oppure provvedere direttamente a propria cura e a spese del proprietario/gestore dell'impianto.

4. Sugli edifici con utilizzazioni confermate sono ammessi, in regime di intervento diretto (mediante Scia o permesso di costruire nel rispetto delle norme del PUC e del RUEC), interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, ivi inclusa la possibilità di realizzazione di soppalcature per una superficie non superiore al 30% di quella utile del locale, ferme restando le norme sulle altezze libere interne e previa valutazione della ASL delle condizioni igieniche delle utilizzazioni specifiche di progetto.

## **art.22 – D3 – SEDI PRODUTTIVE DISMESSE (T)**

1. Comprendono le sedi – o quote delle sedi (comma 3 del precedente art. 21) – industriali da almeno tre anni non più utilizzate con destinazioni appartenenti ai cicli produttivi. Detti ambiti vanno considerati trasformabili a fini insediativi ed infrastrutturali se risulta dismesso l'intero complesso edificato ex industriale.

2. Quando il volume dismesso rappresenta solo una parte dell'intero complesso edilizio (comma 3 del precedente art. 21), su di esso il proprietario o avente causa può presentare un progetto, comportante interventi edilizi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del DPR 380/2001, documentatamente compatibili con le condizioni di conservazione ed utilizzazione del residuo edificio, prevedendo il riuso con destinazioni terziarie urbane (commercio di vicinato, servizi alla persona, tempo libero, attività culturali, artigianato di manutenzione – autoveicoli esclusi – e simili, uffici e servizi privati anche direzionali).

3. Nel caso di complessi edilizi interamente dismessi, il “piano operativo” del PUC seleziona, secondo criteri di documentato fabbisogno specifico e condizioni di verificata fattibilità, quello/i da trasformare – anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica a parità di volume – nel quinquennio successivo mediante preventiva formazione di PUA. Le destinazioni ammesse sono quelle del commercio, degli uffici e servizi privati anche direzionali, del turismo (ricettività a rotazione d'uso e servizi complementari), del tempo libero, dello sport, con una quota di residenze non superiore al 11, 74% della volumetria complessiva, obbligatoriamente riservandone il 30% ad alloggi ERS. È fatto obbligo di applicare tutte le soluzioni tecnologiche idonee a garantire il massimo di risparmio energetico e la quota più elevata di autonomia energetica attraverso l'uso di fonti rinnovabili.

4. I PUA garantiranno le dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico previste dalla legislazione nazionale e regionale in rapporto alle specifiche destinazioni e una quota non inferiore al 40 % delle superfici scoperte in condizioni di permeabilità, con adeguate piantumazioni arboree e arbustive.

5. Per i complessi interamente dismessi di piccole dimensioni (superficie territoriale non superiore a 500 mq), è consentito l'intervento diretto con la possibilità di demolizione e ricostruzione a parità di volume, destinazioni “direzionali” e realizzabilità dei parcheggi pertinenziali in interrato.

## **art. 23 – D4 – SEDI DELLA GRANDE O MEDIA DISTRIBUZIONE COMMERCIALE**

1. Comprendono le sedi delle attività commerciali della media o della grande distribuzione con le relative pertinenze.

2. Sui volumi legittimamente costruiti o condonati sono ammessi – previa verifica della compatibilità con le disposizioni del SIAD vigente – interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia a parità di superficie utile purché risultino adeguatamente rispettate tutte le disposizioni normative di settore nazionali e regionali, in particolare per ciò che riguarda i parcheggi pertinenziali.

3. Questi ultimi debbono essere realizzati con pavimentazioni interamente permeabili o semipermeabili e opportunamente dotati, in testa agli stalli o fra coppie di stalli, di alberature idonee per tipo di ramificazione e fogliame, per assenza di resine o frutti zuccherini, per scarsa attrattività verso gli uccelli.

#### **art. 24 – D5 – SEDI DELLE ATTIVITÀ DELLA LOGISTICA (T)**

1. Comprendono i suoli e gli edifici extraurbani utilizzati per il deposito e/o la confezione e/o la spedizione di merci nonché il rimessaggio e/o la manutenzione dei veicoli di trasporto.

2. Nei soli casi di insediamento derivante da sistemazioni/costruzioni assentiti dal Comune con atti abilitativi legittimi (permessi di costruire, anche in sanatoria), nel confine dei lotti classificati come *Sedi delle attività della logistica*, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia a parità di volume, nonché di nuova edificazione entro il limite del 20% di incremento delle superfici coperte esistenti.

3. Nei casi di interventi più incisivi di quelli manutentivi, l'atto abilitativo per l'intervento richiesto è subordinato ad un atto d'obbligo unilaterale con il quale il soggetto interessato si impegna:

- ad incrementare del 20% le superfici scoperte permeabili con la piantumazione nelle stesse di alberi d'alto fusto nel rapporto di 200 esemplari per ettaro;
- a realizzare impianti di raccolta e conservazione dell'acqua piovana da utilizzare per l'irrigazione delle aree a verde e per tutti gli usi non idropotabili;
- a raccogliere e trattare tutte le acque reflue, ivi incluse anche le piovane se esposte a inquinamenti da idrocarburi, oli etc.

4. Nei casi di trasformazione abusiva in presenza di procedura di condono avviata, è indispensabile per la concessione del permesso di costruire in sanatoria, se ammissibile, l'acquisizione di tutti i pareri ambientali prescritti, in particolare di quello della competente Autorità di bacino, nonché della contestuale assunzione di un atto d'obbligo unilaterale a ridurre la superficie artificializzata di una percentuale non inferiore al 30% ed a trattare tutte le acque reflue, ivi incluse quelle piovane.

#### **art. 25 – D6 – SEDI DI ATTIVITÀ ECONOMICHE INCOMPATIBILI**

1. Comprendono sedi di attività economiche (commerciali, logistiche etc.) che per la loro dimensione, per i loro caratteri materiali e per le loro caratteristiche funzionali e gestionali risultano incompatibili con i rispettivi contesti, agricoli o urbani. Dovranno essere trasferite negli ambiti attrezzati destinati alle attività industriali/commerciali. Gli ambiti di provenienza dovranno essere, nel caso di sedi in contesti agricoli, oggetto di interventi di ripristino concordati con il Comune mediante progetti approvati dalla Giunta Comunale, mentre nel caso di contesti urbani, saranno disciplinati dalle norme di cui all'art. 22.

2. Entro sei mesi dall'approvazione del PUC, il Comune convocherà i titolari di tali attività per avviare la definizione concordata sia del progetto di ripristino o di riuso di cui al precedente comma sia di un programma di trasferimento che stabilisca dimensioni dei lotti attrezzati

necessari, urbanizzazioni a carico dei titolari delle attività da trasferire e fasi e tempi del processo di trasferimento, interconnesse con fasi e tempi del ripristino o riuso delle sedi di provenienza. Una volta definiti tanto il progetto condiviso quanto il programma, si provvederà, se necessario, alle opportune varianti del “piano operativo”.

#### **art. 26 – D7 – AMBITI INDUSTRIALI DISMESSI RIUTILIZZATI (T)**

1. Comprendono complessi industriali dismessi variamente frazionati e destinati ad attività terziarie, artigianali e servizi, con sistemazioni occasionali delle superfici scoperte, quasi interamente pavimentate e utilizzate come parcheggi di pertinenza e spazi di manovra.

2. Le destinazioni in atto dei volumi edificati vanno verificate e confermate se sussistono – sulla base di appositi studi redatti a cura dei soggetti interessati e valutati dai competenti Uffici comunali (UTC, Ambiente e sanità, Polizia locale etc.), con l’eventuale supporto della ASL e dei VVFF – le condizioni di legittimità urbanistica e di compatibilità urbana sotto il profilo diretto o indiretto del rumore, degli inquinamenti, del traffico.

3. Sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e – in caso di conferma della destinazione in atto – di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia a parità di volume con vincolo di sagoma. In caso di destinazioni giudicate incompatibili, i titolari sono obbligati a proporre al Comune un progetto di riassetto funzionale che acquisisca la necessaria valutazione positiva. In caso di quote inutilizzate del complesso industriale dismesso, sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia a parità di volume per servizi privati (palestre, servizi estetici, autorimesse etc.).

4. Per gli spazi scoperti è prescritta la redazione di un progetto di riassetto, concordato con il Comune, che:

- riservi sedi idonee alla circolazione veicolare e pedonale (previa stipula delle necessarie servitù pubbliche) in modo da integrare l’ambito nel contesto urbano;
- incrementi le superfici permeabili e piantumate con alberi ed arbusti;
- proporzioni gli spazi di parcheggio alle attività confermate, eventualmente prevedendo i necessari incrementi nel sottosuolo.

5. Trascorsi dodici mesi dall’approvazione del PUC, in caso di perdurante inerzia dei soggetti interessati in ordine alle disposizioni dei commi 3 e 4 del presente articolo, il Comune diffida i soggetti interessati a provvedere entro i successivi sei mesi. In caso di ulteriore inerzia, il Comune può sostitutamente definire programmi di intervento, anche parziali, eseguibili in danno.

6. Su ciascun intero ambito, previa formazione di apposito PUA, è ammissibile anche un intervento unitario di ristrutturazione urbanistica, in tal caso applicando le disposizioni di cui all’art. 22 commi 3 e 4.

#### **art. 27 – F1 – ATTREZZATURE PUBBLICHE DI RANGO NON LOCALE**

1. Comprendono le aree occupate da attrezzature collettive di livello territoriale (tribunale, ospedale, caserma, scuole superiori, etc.).

2. In tali aree sono eseguibili da parte delle Amministrazioni responsabili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo in regime di intervento diretto. Sono ammesse destinazioni per attività di servizio complementari (somministrazione di bevande e generi di ristoro, cartolerie, edicole e simili) in locali esistenti.
3. Il “piano operativo” definirà eventuali interventi più complessi e incisivi, comportanti anche eventuali mutamenti di destinazione, da realizzare previa regolare approvazione e finanziamento di progetti pubblici.
4. I vasti spazi inediti a sud della Caserma Libroia appaiono idonei alla realizzazione di spazi urbani percorribili, verde pubblico e impianti sportivi pubblici. Il Comune promuoverà le opportune intese con le Amministrazioni competenti per definire procedure e progetti, la cui realizzazione potrà coinvolgere anche, previa specifiche convenzioni, soggetti imprenditoriali privati.

#### **art. 27 BIS – F1-B – AMBITO MISTO DESTINATO A SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI**

1. Comprende complessi immobiliari, originariamente industriali e ridestinati di fatto a servizi, nei quali sussistono proprietà sovrapposte, in parte pubbliche e in parte private.
2. Il PUC conferma per l'ambito l'ammissibilità di destinazioni a servizi pubblici e privati.
3. Fermo restando il preventivo controllo della legittimità urbanistica (trasformazioni edilizie realizzate previo atto di abilitazione legittimo o regolarmente condonate), le specifiche destinazioni in atto vanno verificate e confermate se sussistono – sulla base di appositi studi redatti a cura dei soggetti interessati e valutati dai competenti Uffici comunali (UTC, Ambiente e sanità, Polizia locale etc.), con l'eventuale supporto della ASL e dei VVFF – le condizioni di reciproca compatibilità e sostenibilità urbana sotto il profilo diretto o indiretto del rumore, degli inquinamenti, del traffico.
4. Sono ammessi, in regime di intervento diretto (mediante Scia o permesso di costruire nel rispetto delle norme del PUC e del RUEC), interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, ivi inclusa la possibilità di realizzazione di sopralcature per una superficie non superiore al 30% di quella utile del locale, ferme restando le norme sulle altezze libere interne e previa valutazione della ASL delle condizioni igieniche delle utilizzazioni specifiche di progetto.

#### **art. 28 – G1 – ATTREZZATURE PUBBLICHE DI RANGO LOCALE**

1. Comprendono le aree occupate da attrezzature collettive di livello locale (scuole materne e dell'obbligo, ambulatori, consultori, sedi amministrative ....).
2. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e variazione di destinazione d'uso nell'ambito di quelle consentite.
3. Quando specifiche aree siano state già oggetto di progetti pubblici approvati – anche solo come progetti definitivi – in data anteriore a quella di adozione del presente PUC si intende recepita nel PUC, per le destinazioni specifiche, l'impostazione urbanistica dei citati progetti pubblici approvati.



4. Qualora un'attrezzatura esistente comunale venga dismessa in via definitiva l'Amministrazione comunale potrà conferirle, senza necessità di varianti al PUC, una diversa destinazione pubblica. Nel caso, invece, che l'Amministrazione comunale intenda inserirla in un piano di alienazione, dovrà contestualmente provvedere a modificare il "piano strutturale" del PUC determinando la/e nuova/e destinazione/i privata/e compatibili. In caso di dismissione di un'attrezzatura pubblica di proprietà di un Ente diverso dal Comune, il cambio di destinazione ad abitazioni è ammesso in vista di un provvedimento di alienazione.

#### **art. 29 – G2 – VERDE PUBBLICO E IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI**

1. Sono le aree occupate da giardini o parchi di quartiere o impianti sportivi pubblici esistenti.

2. Negli spazi pubblici esistenti è obbligatoria la manutenzione, oltre che delle pavimentazioni e delle opere d'arte, anche degli impianti arborei ed arbustivi.

3. In ciascuno dei giardini pubblici e parchi di quartiere è ammessa la realizzazione – con esclusione di modifiche dell'andamento naturale del suolo per un'altezza superiore a 1,00 ml – di impianti smontabili per la vendita di generi di ristoro, bevande etc. di superficie utile non superiore ciascuno a 20 mq e complessivamente a 100 mq, e piccoli impianti scoperti di gioco per bambini, la cui gestione può essere anche concessa – mediante apposita convenzione – a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione e la gestione sociale di quote proporzionali di parco pubblico; tali aree attrezzate per il gioco dei bambini devono rispettare i seguenti limiti dimensionali rispetto alla superficie complessiva dello spazio verde: non superiore al 25% per spazi verdi fino a 2000 mq; non superiore al 15% per spazi verdi compresi fra i 2000 e i 4000 mq; non superiore al 5% per spazi verdi di superficie complessiva superiore ai 4000 mq.

4. in caso di impianti sportivi pubblici o convenzionati è consentita la realizzazione di spogliatoi, servizi, tribunette ecc. nel limite massimo di copertura del 20% dell'area; dette attrezzature dovranno avere altezza massima di ml. 4,00 all'estradosso.

#### **art. 30 – PIAZZE E SPAZI PUBBLICI DI RELAZIONE**

1. Comprendono gli spazi pedonali e le piazze esistenti, nonché aree attualmente in prevalenza inedificate che il PUC destina alla realizzazione di nuove strade, piazze e spazi pedonali per la sosta e l'aggregazione sociale.

2. Le tavv. 2.5.3 e 3.1.1 indicano con apposite simbologie gli interventi di adeguamento di strade esistenti e quelli di costruzione di nuove strade. Detti interventi si attuano – previa selezione e disciplina nel "piano operativo" – mediante progetti esecutivi di iniziativa pubblica debitamente approvati e finanziati. Quando la realizzazione di tali interventi comporti la demolizione di edifici a destinazione residenziale o mista, il progetto relativo può contestualmente prevedere la ricostruzione di equivalenti edifici in aree acquisite nell'ambito del medesimo intervento, con successiva cessione in permuta di edifici ed aree di pertinenza ai proprietari degli immobili demoliti.

3. Le tavv. 2.5.3 e 3.1.1 contengono anche la previsione di percorsi pedonali e/o ciclabili di progetto. Si tratta di tracciati indicativi, la cui attuazione avverrà mediante progetti esecutivi di iniziativa comunale, i quali, oltre a definire i tracciati precisi, sceglieranno anche le specifiche soluzioni progettuali per le quali qui si forniscono alcuni indirizzi e criteri non prescrittivi: i percorsi pedonali, possibilmente alberati e con sezione, di norma, non inferiore a ml 2,50, debbono essere: sistemati con pavimentazioni drenanti, sì da consentire la permeabilità alle acque piovane; delimitati mediante siepi sempreverdi di altezza non superiore a ml 0,60, eventualmente associate a calibrati salti di quota e/o sedili continui in muratura; dotati di panchine, cestini portarifiuti, segnaletica stradale, nicchie telefoniche ed idonea illuminazione pubblica.

#### **art. 31 – G3 – PARCHEGGI PUBBLICI**

1. Comprendono le aree utilizzate o destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

È fatto obbligo di risistemare dette aree entro due anni dall'approvazione del PUC con la realizzazione di pavimentazioni drenanti del tipo indicato nel Documento di lavoro dei Servizi della Commissione Europea (Bruxelles, 15.05.2012) SWD (2012) 101 final/2 – Allegato 5, piantumando inoltre in testa agli stalli o fra coppie di essi opportune alberature idonee per tipologia di ramificazione e fogliame, per assenza di resine o frutti zuccherini, per scarsa attrattività nei confronti dell'avifauna.

2. In caso di parcheggi di proprietà privata, è prescritta la stipula di una convenzione con il Comune sia per garantire tariffazioni idonee alla funzione pubblica sia per disciplinare la ripartizione di oneri e profitti.

#### **art. 32 – D8 – ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI**

1. Comprendono aree utilizzate per attività e servizi privati, di tipo turistico ricettivo o complementare (ristorazione etc.), agriturismo, sportivo, ricreativo, assistenziale, religioso etc. Nella classificazione rientrano anche le sedi delle attività private di raccolta e trattamento di materiali da smaltire, ivi inclusi i rifiuti solidi urbani di varia tipologia e composizione.

2.1 Le sedi attrezzate/edificate sulla base di legittimi atti abilitativi comunali si intendono confermate nel PUC con le attuali destinazioni, fermo restando l'obbligo di rispettare i criteri che il PUC definisce per la tutela dei caratteri paesaggistici dei contesti in caso di interventi edilizi. Sono ammessi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia a parità di volume e di sagome, con l'obbligo di incrementare di almeno il 20% le superfici scoperte permeabili. Sono altresì ammessi gli ampliamenti nella misura massima del 30% di incremento volumetrico specie se collegati con nuove normative di settore ovvero prescritti dalle condizioni progettuali di finanziamenti pubblici entro il limite del 30 % della esistente volumetria fuori terra.

2.2 Le sedi attrezzate/edificate sulla base di legittimi atti abilitativi comunali si intendono confermate nel PUC con le attuali destinazioni, fermo restando l'obbligo di rispettare i criteri che il PUC definisce per la tutela dei caratteri paesaggistici dei contesti in caso di interventi edilizi. Sono ammessi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia a parità di volume e di sagome, con l'obbligo di incrementare di almeno il 20% le superfici scoperte permeabili. Sono altresì ammessi gli ampliamenti, con altezza massima pari a quella preesistente, collegati con nuove normative di settore ovvero prescritti dalle condizioni progettuali di finanziamenti pubblici. In caso di insufficiente disponibilità di suolo in zona D8, le attività esistenti che si svolgano in sedi legittimamente attrezzate o edificate ovvero regolarmente condonate possono utilizzare, per attrezzature sportive scoperte, anche suoli

adiacenti di proprietà, se ricadenti in zona E4, per una superficie non superiore al 50% di quella in D8.

3. In caso di realizzazione/sistemazione abusiva l'area corrispondente deve intendersi riclassificata nel PUC secondo le destinazioni e le disposizioni relative al contesto immediato prevalente.

#### **Art. 32 bis – D11 - Servizi privati alla mobilità**

Comprendono suoli ubicati in prossimità dello svincolo autostradale della A30 che possono considerarsi trasformabili per offrire servizi agli automobilisti.

Detti suoli possono essere utilizzati, in regime di intervento diretto, per la realizzazione di parcheggi mediante costipazione del suolo e sistemazioni superficiali integralmente permeabili con la installazione di strutture leggere smontabili per la somministrazione di beni di ristoro con superficie coperta non superiore a 50 mq.

Nel corso del successivo processo di governo pianificatorio del territorio l'Amministrazione definirà un nuovo assetto complessivo dell'ambito interessato dallo svincolo, teso sia a migliorarne la qualità paesaggistica che la complessità funzionale e le prestazioni di servizio, eventualmente modificando anche le norme specifiche della zona D11 in relazione alla formazione di PUA integrati.

#### **art. 33 – D9 – DISTRIBUTORI DI CARBURANTE**

1. Comprendono le aree destinate a distributori di carburanti e stazioni di servizio esistenti o di progetto.

2. Per gli impianti privi di spazi destinati a servizi commerciali, a norma dell'art. 12 della LRC n.8 del 30/07/13 e dell'art. 13 del Regolamento Regionale n. 1 del 20/01/2012, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione e nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:

U.T. = 0,05 mq/mq; H.M. = 5 ml.

3. Per gli impianti dotati di spazi destinati o da destinare ad attività complementari o servizi integrativi la nuova edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri:

U.F. = 0,30 mq/mq; H.M. = 13,00 ml.

4. Non sono ammessi nuovi impianti negli ambiti A, B 1, B 2, B 3 e B 4 del PUC.

5. Ai fini delle distanze di sicurezza e della normativa di prevenzione degli incendi si applicano il DPR 340/2003 e i dd.mm. 3.4.2007 e 28.6.2002;

#### **art. 34 – D10 – INDUSTRIE PERICOLOSE**

1. Sono le aree utilizzate per attività private comportanti la possibilità di incidenti di cospicua portata anche per la sicurezza collettiva (deposito di materiali esplosivi, deposito e "imbottigliamento" di gas combustibili).

2. Le aree circostanti, per una profondità non inferiore a 50 m, mediante atto unilaterale d'obbligo o attraverso atti convenzionali con gli eventuali proprietari diversi, vanno sottoposte a vincolo

temporaneo (per la durata dell'attività pericolosa) di inedificabilità per residenze o edifici in cui sia comunque prevista la permanenza di persone e debbono essere sistemate con opportune piantumazioni arboree. Detti atti o convenzioni, registrati nelle forme di legge, vanno comunicati al Comune, al pari di ogni eventuale modifica relativa.

**art. 35 – SERVIZI GENERALI E IMPIANTI TECNOLOGICI**

1. Comprendono le aree occupate da (o destinate a) sedi di servizi ed impianti generali e tecnologici di competenza di pubbliche amministrazioni o di soggetti gestori di pubblici servizi: serbatoi idrici, sottostazioni Enel, isole ecologiche, aree cimiteriali ecc. Eventuali diverse utilizzazioni in atto per effetto di atti contrattuali e abilitativi legittimi restano confermate.

2. Sugli edifici e le sistemazioni esterne sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione per ampliamenti conseguenti a normative di settore, attrezzatura del territorio.

3. In tali zone, il Piano si attua, per gli interventi sugli impianti esistenti, mediante intervento diretto e, per i nuovi impianti, secondo le disposizioni del “piano operativo” del PUC, mediante PUA o progetti pubblici specificamente approvati e finanziati; nelle more è consentita la eventuale prosecuzione dell'utilizzazione agricola dei terreni con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc., mentre sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria; è ammissibile la manutenzione straordinaria subordinatamente alla assunzione unilaterale di un atto d'obbligo con il quale il richiedente si impegna a non richiedere in caso di esproprio il corrispondente incremento di valore dell'immobile.

4. Per le aree cimiteriali è consentita la realizzazione degli interventi previsti dall'apposito Regolamento secondo le procedure in questo fissate, mentre si impone il vincolo di inedificabilità nelle fasce di rispetto cimiteriali, profonde 100 m dal muro di cinta del cimitero (attuale o del progettato ampliamento).

5. I siti potenzialmente inquinati individuati dal Piano Regionale di bonifica delle aree inquinate della Regione Campania (pubblicato sul BURC n. speciale del 9 settembre 2005) sono disciplinati dalla normativa di settore.

**art. 36 – SEDI FERROVIARIE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO**

1. Comprendono le aree occupate da binari delle ferrovie dello stato, dalle relative stazioni e dalle aree tecniche di manovra e di deposito.

2. L'opzione strategica valida a lungo termine assunta dal PUC è per l'interramento della linea ferroviaria Salerno - Torre Annunziata, con la destinazione della relativa copertura a viale ciclo-pedonale e piazze pubbliche.

3. Nel medio termine il PUC persegue – d'intesa con le Fs – l'eliminazione dei passaggi a livello e la realizzazione di nuove fermate urbane nel quadro di un rilancio e un potenziamento dei servizi della metropolitana regionale e della circumsalernitana.

4. Nel breve termine il PUC persegue la sistemazione funzionale e paesaggistica dei tracciati e delle intersezioni, ivi inclusa la trasformazione delle fasce di rispetto, definite per legge, in spazi di riqualificazione ambientale con le opportune piantumazioni mediante interventi concordati fra Comune e società che gestisce le linee ferrate.

5. La stazione ferroviaria può essere ristrutturata con l'ampliamento e la sistemazione dei locali anche ai fini di un'offerta di servizi ai viaggiatori più ampia e diversificata.

6. Le superfici ferroviarie non strettamente funzionali agli impianti verranno destinati a parcheggi alberati con pavimentazioni semipermeabili.

#### **art. 37 – SEDI AUTOSTRADALI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO**

1. Comprendono le aree occupate dalle superfici carrabili dell'autostrada Napoli - Salerno e dell'autostrada Caserta - Salerno, dai relativi svincoli e raccordi e dalle aree di pertinenza.

2. L'opzione strategica valida a lungo termine assunta dal PUC è per la realizzazione sulla Napoli - Salerno di un nuovo svincolo, anche parziale, al confine con il comune di Nocera Superiore, eventualmente integrato dalle opportune complanari.

3. Nel breve termine il PUC persegue la sistemazione funzionale e paesaggistica dei tracciati e delle intersezioni, ivi inclusa la trasformazione delle fasce di rispetto, definite per legge, in spazi di riqualificazione ambientale con le opportune piantumazioni mediante interventi concordati fra Comune e società che gestiscono le autostrade.

#### **art. 38 – SEDI STRADALI EXTRAURBANE**

1. Le fasce di rispetto stradali, profonde da 40 a 10 m a seconda del tipo di strada, ulteriormente incrementate in corrispondenza degli incroci, a norma del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione, sono le aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità.

2. Nelle fasce di rispetto non possono consentirsi nuove costruzioni residenziali, produttive, commerciali, agricole, mentre sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, recinzioni in conformità alle norme del codice della strada, parcheggi anche custoditi, volumi tecnici ed impianti interrati, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.

3. Nelle fasce di rispetto stradali è ammessa anche la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e l'organizzazione di aree per il lavaggio degli autoveicoli; sugli edifici eventualmente esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo. Sono altresì consentibili esposizioni di automobili o altre merci non deperibili prive di qualunque edificazione, purché le relative insegne, installazioni pubblicitarie e impianti di illuminazione non determinino disturbo alcuno alla sicurezza della circolazione.

## **art. 39 – ALTRE FASCE DI RISPETTO**

1. Sono le aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità a norma della legislazione nazionale e regionale vigente:

- fasce di rispetto lungo i torrenti di profondità non inferiore a 10 ml per lato, misurati dal piede esterno dell'argine o – in assenza di questo – dal bordo esterno del letto del corso d'acqua;
- fasce di rispetto dagli elettrodotti ad alta tensione, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari;
- fasce di rispetto dei siti di captazione dell'acqua potabile (d.p.r.25/5/1988, n. 236), ovvero fasce di 10 metri delle "zone tutela assoluta" e fasce di 200 metri delle "zone di rispetto" (L. 152/1999 "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole" e art. 94, comma 4 del D. Lgs. 152/2006);
- fasce di rispetto cimiteriale di 100 metri dal perimetro (attuale o degli eventuali ampliamenti) dell'impianto cimiteriale.

2. I vincoli relativi alle fasce di rispetto vigono anche quando esse non sono graficamente rappresentate negli elaborati del PUC.

3. Nelle aree che l'Autorità Regionale di Bacino competente ha segnalato in relazione al rischio idraulico e/o al rischio di frane gli interventi consentiti dalle norme del presente PUC, nel caso siano diversi da quelli indicati dalle stesse, non possono essere realizzati fino ad una eventuale revisione dei vincoli in sede di Piano di Bacino.

## **art. 40 – VIABILITÀ DI PROGETTO**

1. Nelle tavole del "piano strutturale" del PUC sono indicati gli interventi di adeguamento di strade esistenti e /o quelli di costruzione di nuove strade. Detti interventi, che nel "piano strutturale" hanno un carattere di direttiva, si attuano in conseguenza dell'inclusione nel "piano operativo" del PUC mediante specifici progetti esecutivi di iniziativa pubblica debitamente approvati e finanziati o, nel caso ricadano all'interno di aree di trasformabilità, attraverso piani attuativi che possono eventualmente proporre soluzioni di tracciato parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale.

2. Fino alla realizzazione delle infrastrutture viarie, sono ammessi la prosecuzione delle attività coltivatrici o delle altre utilizzazioni legittimamente in atto nonché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo degli edifici e degli altri manufatti esistenti, delle infrastrutture tecnologiche a rete, delle opere di difesa del suolo e simili.

## **art. 41 – H1 – AMBITI TRASFORMABILI A FINI INFRASTRUTTURALI (T)**

Comprende un ambito all'interno delle edificazioni recenti in prossimità dell'incrocio di Via Atzori (ex statale 18) sia con Via Barbarulo che con Via Giovanni Pepe (nella quale si immettono le rampe dello svincolo esistente sull'autostrada A3). Il PUC lo individua come ambito trasformabile ai fini

della realizzazione di un impianto infrastrutturale complesso costituito da un'autostazione di transito per le autolinee intercomunali che toccano il centro di Nocera Inferiore, una sistemazione degli incroci stradali con opportune canalizzazioni e rotatorie, un parcheggio pubblico e calibrate edificazioni destinate agli opportuni servizi per le funzioni indicate, di tutte le quali il "piano operativo" definirà in modo articolato quantità e caratteri.



**art. 42 – RISORSE**

Il PUC individua e considera come risorse e come componenti strutturali le categorie di elementi aventi un rilevante interesse storico, paesaggistico, naturalistico e funzionale per la qualità del territorio e degli insediamenti.

**art. 43 – AREE BOSCADE ED ALTRI ELEMENTI A PREVALENTE NATURALITÀ**

1. Nel PUC sono soggetti a specifica tutela i seguenti elementi, anche se non individuati nelle tavole del quadro conoscitivo e/o nelle tavole di piano:

- aree boschive, comprendenti i seguenti elementi di particolare valore: fustaie, boschi misti ed a ceduo, aree a macchia o incolte, eventualmente con la presenza sporadica di coltivi;
- prati e pascoli;
- elementi vegetazionali prevalentemente lineari quali siepi arbustive e arborate, filari arborei e boschetti di limitate estensioni;
- sorgenti e/o pozzi specie se utilizzati a fini idropotabili;
- canali, specie se affiancati da tracciati percorribili e filari arborei.

2. Sono ammessi esclusivamente interventi volti alla conservazione delle condizioni di naturalità, attraverso il mantenimento e/o la ricostituzione delle componenti naturali presenti.

3. Sono ammessi inoltre gli interventi previsti dalle vigenti normative in materia di boschi e dai piani di assestamento forestale nonché i lavori di sistemazione idraulico-forestale da esercitare in conformità alle prescrizioni di massima di polizia forestale di cui alle leggi regionali vigenti.

4. Il modello di gestione delle aree boschive deve essere in grado di assicurare il raggiungimento di un elevato grado di biodiversità, nel rispetto dei seguenti criteri:

- seguire i principi della selvicoltura naturalistica con interventi che facciano affidamento sulla rinnovazione naturale e sull'incremento delle biomasse;
- programmare un allungamento dei cicli produttivi;
- utilizzare criteri di lotta biologica eliminando l'uso degli infestanti;
- garantire la manutenzione del sistema infrastrutturale esistente finalizzato alla gestione forestale, alla prevenzione e all'estinzione degli incendi;
- garantire la manutenzione dei sentieri e la sistemazione di aree attrezzate finalizzati alla fruizione naturalistica, culturale, educativa e ricreativa;
- attivare un sistema di monitoraggio che eviti il superamento della capacità di carico antropico.

5. Nelle aree boscate non sono consentiti:

- la riduzione complessiva della superficie forestale né la trasformazione delle colture da forestali ad agricole;
- attività silvocolturali con uso di specie alloctone;
- l'eliminazione dei grandi alberi nonché delle specie arbustive e arboree secondarie e non 'utili' quali arbusti, fruttiferi selvatici e piante rare;

- la realizzazione di nuove costruzioni o manufatti, fatta salva l'installazione di impianti temporanei – per periodi non superiori a 2 mesi – per le attività silvocolturali o quelli per attività compatibili di fruizione naturalistica e di ricerca scientifica;
- l'attività del pascolo brado.

**art. 44 – AREE PROTETTE DEL PARCO REGIONALE DEI MONTI LATTARI E DEL PARCO REGIONALE DEL SARNO**

1. Gli obiettivi strategici dei Parchi Regionali, recepiti dalla componente strutturale del PUC, sono:
  - a) la valorizzazione del patrimonio storico-culturale e la riqualificazione della fruizione turistica e sociale dei parchi;
  - b) la valorizzazione del patrimonio naturalistico e del paesaggio agrario.
  
3. Ad essi si legano disposizioni per la tutela, la valorizzazione e la gestione che, all'interno dei parchi, assumono valore prescrittivo mentre all'esterno, ai fini di una gestione unitaria e coordinata, hanno un ruolo di indirizzo e orientamento per le prescrizioni del PUC.
  
3. Nelle zone interessate dai vincoli delle norme di salvaguardia dei Parchi è obbligatorio il rispetto delle specifiche norme, che prevalgono – in caso di difformità – su quelle degli articoli precedenti e seguenti.
  
4. Entro i limiti del Parco regionale del Sarno e subordinatamente alla valutazione positiva da parte dell'Ente Parco, sono consentibili calibrate attrezzature per il tempo libero connesse con l'ambiente fluviale e adeguatamente dotate di piantumazioni arboree di specie locale compatibili con la condizione ripariale.

**art. 45 – SITI DI INTERESSE COMUNITARIO**

1. La Rete Natura 2000 è la rete ecologica europea costituita da un sistema coerente e coordinato di zone di protezione nelle quali è prioritaria la conservazione della diversità biologica presente, con particolare riferimento alla tutela di determinate specie animali e vegetali rare e minacciate a livello comunitario e degli habitat di vita di tali specie.
  
2. Nel territorio di Nocera Inferiore è presente il SIC-IT 8030008 istituito secondo le indicazioni della direttiva Habitat e della Direttiva Uccelli.
  
3. Nelle more del piano di gestione, al suo interno si ritiene integralmente recepito quanto prescritto dalle norme comunitarie e nazionali in materia.
  
4. È fatto obbligo di mettere in sicurezza elettrodotti e linee aeree ad alta e media tensione rispetto al rischio di elettrocuzione ed impatto.
  
5. Tutti gli interventi ricadenti all'interno dei siti Natura 2000 o che, pur insistendo su aree esterne ai siti, possono generarvi rilevanze significative, debbono in fase di progettazione ed attuazione essere sottoposti a specifiche procedure di valutazione di incidenza.

## **art. 46 – AREE ARCHEOLOGICHE**

1. Comprendono aree sottoposte a vincolo archeologico o segnalate per il loro interesse archeologico<sup>1</sup>; in tali aree è consentita la prosecuzione delle attività urbane, produttive, agricole o forestali in atto.
2. Ai sensi del D.L.n.42/2004, è fatto obbligo a chiunque scopra fortuitamente beni immobili o mobili di farne denuncia entro ventiquattro ore al Soprintendente o al Sindaco, ovvero all'autorità di pubblica sicurezza, e di provvedere alla conservazione temporanea di essi, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati rinvenuti.
3. Negli ambiti sottoposti a vincolo archeologico, è fatto obbligo ai proprietari, possessori o detentori degli immobili ricadenti in tale area, di sottoporre alla Soprintendenza i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenere la preventiva approvazione.
4. Solo sugli edifici legittimamente esistenti ricadenti nelle aree segnalate per il loro interesse archeologico sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo; per tali interventi è in ogni caso necessaria una preventiva comunicazione alla Soprintendenza.
5. I tracciati storici esistenti devono essere conservati nella loro giacitura originaria, fatti salvi eventuali scostamenti motivati dalla documentazione storica e dal rilievo dello stato di fatto e ferme restando le possibilità previste al comma successivo.
6. Laddove i tracciati storici coincidano con sentieri, strade poderali ed elementi della rete viaria, è fatto obbligo di mantenere i connotati di finitura originari, ove conservati e riconoscibili, con particolare riferimento a:
  - muretti di contenimento;
  - tracce della pavimentazione in ciottoli, selciato, lastre in pietra;
  - filari e altre sistemazioni vegetali.

## **art. 47 – EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO**

1. Si tratta di edifici di interesse storico costituenti emergenze architettoniche, tra i quali vengono identificati gli immobili riconosciuti come beni culturali dalla disciplina legislativa nazionale vigente. Rientrano in questa fattispecie gli edifici appartenenti al patrimonio pubblico realizzati cinquanta e più anni fa, vincolati “*ope legis*”, gli edifici di “particolare pregio” inclusi nell'allegato B della nota della Soprintendenza B.A.P. n° 9646 del 6 Aprile 2009, di cui all'elenco riportato in nota, opportunamente integrato<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> A) Aree vincolate: Collina del Parco (D.M. P.I. 8\6\1971), località Santa Maria a Palo (D. M. 11\9\1975 - Foglio 4 mappale 125), Corso Vittorio Emanuele (D.M. 5\10\1992 e art. 4 - Foglio 18 quadro 13 mappali 3996 e 3997 e quadro 14 mappale 3972), località Sant'Anna di Fiano (D.D.R. n°995 del 7\2\2011 – Foglio 3 mappali 585-643-702-979-984-1031-1032) .

B) Aree con vincolo in itinere: località “Vasca” (Foglio 7 mappali 225 e 575), Via Solimena (Foglio 18 quadro 9 mappali 396, 397, 406, ecc.), Monastero di Santa Chiara (Foglio 18 quadro 12 mappali 3674 e 3675), Vescovado (Foglio 18 quadro 17).

<sup>1</sup> Salita Sant'Anna, Via A. Libroia (Pietraccetta), Casa Sasso.

<sup>2</sup> A) Zona collinare e pedecollinare

- 
- Ruederi del Castello medievale del Parco, con mastio, avamposti e cinta muraria (Notif. 10.9.1913 e 17.12.1916)
  - Palazzo Fienga con Cappella dè Guidobaldi
  - Complesso monastico Domenicano di Sant'Anna, con rampa di accesso
  - Ex complesso conventuale Benedettino di S. Giovanni in Parco (D.M. 20.01.1988), con scalea monumentale (D.M. 09.05.1950)
  - Complesso conventuale Francescano di Sant'Andrea, con Cappellone (prat. N° 722)
  - Complesso conventuale Francescano di Sant'Antonio, con campanile e rampa di accesso da Pietraccetta (D.M. P.I. del 14.6.1965, ex art. 21 L. 1089\39)
  - Ex complesso conventuale Olivetano di Monteoliveto
  - Ruederi di Campanile dell'Orco
  - Cava "Ex cantina del Serio", in via Cupa del Serio
  - Padiglioni e giardini dell'ex Ospedale Psichiatrico
  - Rudere della antica parrocchia di San Bartolomeo, a Pietraccetta (D.D.R. n° 570 del 03.07.2009)
  - Chiesa parrocchiale di San Bartolomeo Apostolo
  - Palazzo Calenda di Tavani, a Pietraccetta
  - Palazzo Bosco Lucarelli, in piazza G. Salierno, al Mercato
  - Case "commerciali", al Mercato
  - Palazzo Costabile, al Mecato
  - Chiesa parrocchiale del SS. Corpo di Cristo
  - Gran Quartiere (Caserma Tofano) (D.S.R. n° 172 del 08.07.2003) con area circostante (D.D.R. n° 157 del 18.10.2007)
  - Edifici inseriti nella villa comunale di via F. Solimena, al Borgo
  - Palazzo Giovanardi, in via F. Solimena, al Borgo
  - Palazzo Solimena, al Borgo (D.D.R. n° 3 del 08.01.2007)
  - Palazzo Majorino, in largo San Biagio
  - Palazzo Scalfati, in largo San Biagio
  - Palazzo Origlia, in Via Bosco Lucarelli
  - Villa Piccolomini d'Aragona, in via Bosco Lucarelli
  - Palazzo Russo, in via Bosco Lucarelli
  - Palazzo Grimaldi, in via Bosco Lucarelli
  - Palazzo Lanzara, in via Bosco Lucarelli
  - Palazzo Lanzara (e cappella gentilizia di Santa Sofia), in piazza Cianciullo, 14
  - Palazzo Armenio Angrisani, in via Martinez y Cabrera, 2

#### B) Zona Sperandei

- Palazzo Dentice d'Accadia e annessa cappella gentilizia della Madonna del PArto, in via Dentice d'Accadia, a Sperandei
- Palazzo Grimaldi, in via Dentice d'Accadia, a Sperandei
- Palazzo Guerritore Broya, in piazza Guerritore

#### C) Zona Fiano- San Mauro

- Mulino di Fiano
- Masseria di Sant'Anna di Fiano
- Portale con annessa corte, in piazza San Mauro
- Mulino di San Mauro
- Cappella di Santa Maria a Palo
- Masserie

#### D) Zona San Matteo – Casali

- Complesso monastico delle Clarisse di Santa Chiara e area di pertinenza (D.D.R. n° 665 del 4.12.2009; D.D.R. n° 772 del 28.05.2010 e D.D.R. n° 1736 dell'8.5.2013)
- Palazzo Caso, al Corso Vittorio Emanuele, 236

- 
- Villa Pagliara, al Corso Vittorio Emanuele, 212
  - Palazzo Della Corte, al Corso Vittorio Emanuele, 182
  - Cappella del Buon Consiglio (o "Ramaschiello"), al Corso Vittorio Emanuele, angolo Casale Nuovo
  - Palazzo Cardamone, al Corso Vittorio Emanuele, 156
  - Cappella di San Rocco, al Casale del Pozzo
  - Palazzo "Casa Tortora", al Casale del Pozzo
  - Ex complesso conventuale Benedettino di Sant'Angelo in Grotta (D.D.R. n° 13 del 15.10.2004)
  - Chiesa di San Gioacchino, alla Ferrovia
  - Chiesa di San Matteo
  - Palazzo Scalfati, alla Strettola di Capocasale

E) Zona Fioccano e Piazza

- Palazzo Nobile, al Corso Garibaldi
- Palazzo Rossi, al Corso Garibaldi, 75
- Palazzo Ramaschiello, al Corso Vittorio Emanuele, 41
- Palazzo Nobile, al Corso Vittorio Emanuele, 29
- Palazzo Guarna, a Capofioccano
- Palazzo Gambardella, a Capofioccano
- Palazzo Pepe, a Capofioccano
- Santuario di S. Maria dei Miracoli

F) Zona Casolla

- Palazzo Sanseverino
- Cappella e Confraternita di Santa Maria a Monte

G) Borgo "Vescovado"

- Cattedrale e Campanile
- Palazzo Vescovile
- Ex Seminario diocesano
- Palazzo De Francesco e cappella gentilizia
- Palazzo Benevento
- Palazzo Milano
- Palazzo Sasso del Verme

H) Zona Olivella

- Villa Daina (D.D.R. n° 669 del 9.12.2009)
- I^ Villa MCM (Villino del Direttore) (D.D.R. n° 669 del 9.12.2009)
- II^ Villa MCM (Villino degli Operai) (D.D.R. n° 669 del 9.12.2009)
- Palazzo De Santis

I) Casali e Borghi

- Cicalesì
- Merichi
- Borgo
- Mercato
- Pietraccetta
- Piedimonte
- Sperandei
- San Matteo e Casali
- Fioccano e Piazza
- Grotti
- Casolla
- Vescovado e Casa Sasso

2. Obiettivo della tutela è la conservazione del loro valore nel contesto urbanistico e paesaggistico di riferimento.

3. Gli interventi edilizi e di modificazione degli usi degli edifici tutelati devono essere improntati ai criteri del restauro e della compatibilità dell'utilizzazione con gli eventuali vincoli apposti sulla struttura edilizia o con i limiti determinati dalla tipologia stessa dell'edificio.

3 bis. Non viene considerato ammissibile l'intervento di ristrutturazione edilizia per la sola tipologia dei palazzi nobiliari/padronali E1 in assenza di alterazioni e in buono stato di manutenzione come risultante dall'abaco delle tipologie storiche e schema normativo.

4. In particolare, per l'ex Caserma Tofano (Gran Quartiere) il PUC propone l'insediamento di funzioni culturali, alle quali – ove non portino alla riutilizzazione dell'intero edificio – possano affiancarsi in modo coordinato ed armonico destinazioni sociali significative (servizi pubblici, servizi privati qualificati). Gli spazi pertinenziali interni ed esterni, risistemati a verde, debbono contribuire al "corridoio ecologico urbano" che dalla collina del castello, attraverso la villa comunale e i superstiti spazi verdi del centro storico e della città consolidata, mira ad interconnettersi con le pendici del Monte Albino.

#### **art. 48 – ALTRI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE**

1. Sono sottoposti a specifica tutela i seguenti manufatti di valore storico-artistico o storico testimoniale, anche se non rappresentati nelle tavole di piano:

- manufatti edilizi che caratterizzano il paesaggio agrario (lavatoi, pozzi, forni esterni e simili);
- muretti di sostegno e di delimitazione dei fondi;
- cappelle, edicole votive e tabernacoli<sup>3</sup>;
- fonti e vasche di contenimento idrico di antica costruzione;
- stemmi, cornici, sculture, rilievi, dipinti e altri elementi decorativi;
- ciminiera,
- basolati lavici (sono prescritti, in tutti i casi di interventi coinvolgenti tratti, anche limitati, di basolati lavici, il rilievo delle superfici e la corrispondente numerazione dei basoli in elaborati che debbono essere depositati, a cura del tecnico progettista, in copia sia presso l'UTC che presso il cantiere).

2. I manufatti indicati al comma 1 non devono essere rimossi o danneggiati e non devono essere alterate le loro caratteristiche storiche sinora conservate.

3. A tal fine tutti i progetti di intervento devono dare conto, nella rappresentazione dello stato di fatto, dell'eventuale presenza dei manufatti indicati al comma 1.

4. Sui manufatti di valore storico-artistico e storico-testimoniale sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- a. ripristino con le tecniche del restauro;
- b. ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

---

<sup>3</sup> (Crocifissi di San Matteo, di Merichi, di Pietraccetta e di Piedimonte);

#### **art. 49 – INVASI E VASCHE DI ACCUMULO IDRICO**

1. Comprendono gli invasi artificiali esistenti nonché le vasche destinate ad accogliere l'accumulo delle acque di deflusso superficiale in caso di eventi meteorici eccezionali.

2. Tali vasche, nonché gli alvei in essa confluenti, vanno mantenuti sgombri di qualsiasi materiale estraneo. Le vasche medesime possono essere oggetto di interventi di sistemazione ambientale con percorsi pedonali di cornice – dotati di opportune recinzioni sul lato verso valle – e opportune piantumazioni erbacee ed arbustive sul fondo e lungo le pendici.

3. Nella tavola 2.5.1 con il medesimo simbolo degli invasi e delle vasche di accumulo sono rappresentati alcuni tratti di vegetazione riparia spontanea, da considerare significative presenze di tipo naturale e/o seminaturale da conservare.

#### **art. 50 – SITI POTENZIALMENTE INQUINATI**

1. I siti potenzialmente inquinati individuati dal Piano Regionale di bonifica delle aree inquinate della Regione Campania (pubblicato sul BURC n. speciale del 9 settembre 2005) sono disciplinati dalla normativa di settore.

2. Per ogni sito si dovrà procedere, preventivamente a qualsiasi uso o trasformazione, ad attivare l'iter procedurale previsto dal Titolo V "Bonifica dei Siti inquinati", parte quarta del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. (indagine preliminare, piano di caratterizzazione, determinazione della concentrazione di inquinanti, interventi di bonifica, ripristino ambientale, messa in sicurezza).

I siti di questo tipo sono sottoposti alle disposizioni dell'art. 242 "Procedure operative ed amministrative" del D.Lgs. n. 152 del 2006, indipendentemente dalla rappresentazione grafica nel PUC.

3. Per i siti potenzialmente inquinati che risultano bonificati e eliminati dal Piano Regionale di bonifica delle aree inquinate o riconosciuti dalla Regione come non inquinati si prevede automaticamente una riclassificazione.

#### **art. 51 – AREE PERCORSE DAL FUOCO**

La tavola 2.3 rappresenta i perimetri delle aree percorse dal fuoco, distinte per anno, nel periodo 2006-2013. Tali aree, indipendentemente dalla normativa della zona di appartenenza di cui agli articoli precedenti, sono vincolate per 10 anni alla inedificabilità assoluta. Trascorsi 10 anni dall'incendio in tal modo registrato, entrano in vigore anche le disposizioni di zona inerenti alla eventuale edificabilità dei suoli e/o all'eventuale ampliabilità degli edifici esistenti.

**art. 52 – CRITERI DI DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI**

1. Il “piano operativo” definisce gli interventi di trasformazione infrastrutturale e insediativa compatibili con le disposizioni del “piano strutturale” da eseguire nel successivo quinquennio. Detti interventi debbono risultare compatibili anche con il dimensionamento sostenibile delle trasformazioni effettuato secondo il seguente procedimento.

2. Il “piano operativo” deve essere corredato da una relazione tecnica che, in particolare, documenti gli andamenti demografici dell’ultimo decennio (popolazione residente anno per anno, saldi naturali e migratori annui, numero annuo dei nuclei familiari) effettuando congruenti proiezioni lineari decennali dei medesimi indicatori.

3. Il fabbisogno residenziale decennale sarà calcolato in rapporto all’obiettivo di rendere disponibile nel decennio un numero di alloggi disponibili, a partire da quelli esistenti (alloggi risultanti all’ultimo Censimento Istat più alloggi realizzabili in base a permessi di costruire rilasciati nel periodo successivo alla data del Censimento) non inferiore al numero dei nuclei familiari previsti. In caso di sovrabbondanza degli alloggi rispetto ai nuclei familiari, il dimensionamento verrà espresso in riferimento ad interventi di recupero, articolandoli anche in rapporto alla suddivisione in quote di libero mercato, di edilizia residenziale sociale (mercato a prezzi controllati) e di edilizia pubblica sociale. Le componenti di disagio abitativo (residenti in case sovraffollate o inidonee, come definite nei documenti di pianificazione regionale e/o provinciale) debbono trovare soddisfazione nell’ambito delle quote di edilizia sociale.

4. Il “piano operativo”, di validità quinquennale, dimensionerà in modo argomentato gli interventi da esso disciplinati che costituiranno frazione del fabbisogno decennale calcolato. Il successivo “piano operativo”, nella propria relazione tecnica, aggiornerà la stima decennale del fabbisogno residenziale a tal fine monitorando anche l’attuazione del “piano operativo” precedente.

**art. 53 – STANDARD URBANISTICI**

1. Nella medesima relazione di cui al precedente articolo, il “piano operativo”, in riferimento agli indicatori demografici ivi specificati, calolerà il fabbisogno decennale complessivo di spazi pubblici e di uso pubblico ex DI 1444/1968 come integrato dalla legislazione regionale. Tale fabbisogno (detratte le attrezzature e gli spazi pubblici esistenti) deve risultare significativamente inferiore alla superficie delle aree classificate come trasformabili dalle disposizioni strutturali del PUC.

2. Il medesimo “piano operativo” documenterà le aliquote di tale fabbisogno che verranno soddisfatte dagli interventi da esso disciplinati, a tal fine applicando in ciascun ambito programmato gli standard minimi di legge incrementati del 20 % quale componente compensativa nell’ambito della perequazione urbanistica.



Il successivo “piano operativo” aggiornerà il calcolo del fabbisogno di spazi pubblici e di uso pubblico, a tal fine monitorando l’attuazione del “piano operativo” precedente.

#### **art. 54 – AMBITI DI INTERVENTO MEDIANTE PUA**

1. Negli articoli precedenti sono indicati gli Ambiti di intervento la cui trasformazione può avvenire attraverso piani urbanistici attuativi (PUA).

2. Le trasformazioni ammesse in detti ambiti di intervento devono comunque garantire la tutela delle risorse di interesse naturale e culturale secondo quanto stabilito dal Titolo II delle Norme del PUC.

3. La progettazione dei PUA deve essere corredata dalla verifica della zonizzazione acustica e dalla scheda per il Monitoraggio degli impatti.

4. Gli interventi sugli edifici esistenti e sugli spazi di pertinenza privata sono disciplinati anche dal RUEC, salvo eventuali specificazioni contenute nei PUA.

5. I piani attuativi possono:

- precisare il perimetro degli ambiti di intervento, adeguandolo alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
- precisare i tracciati viari;
- modificare il perimetro degli ambiti in conseguenza di esigenze sopravvenute relative a ritrovamenti archeologici, modifica o imposizione di vincoli, problemi geologici;
- articolare l’ambito in più unità minime di intervento, in relazione alla programmazione temporale degli interventi;
- modificare la localizzazione degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e nel rispetto dei contenuti essenziali della morfologia progettuale.

6. L’adozione delle modifiche di cui al comma 5 deve essere motivata dal Comune al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l’assenza di incremento del carico urbanistico.

7. Prima dell’entrata in vigore dei piani attuativi previsti sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, senza mutamenti dell’uso né del numero delle unità immobiliari;
- trasformazioni e piccoli impianti inerenti alle infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili;
- cambio di destinazione d’uso senza opere edilizie e nell’ambito delle destinazioni ammesse.

## **art. 55 – DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE**

1. Le potenzialità di trasformazione edilizia e gli obblighi stabiliti dal PUC sono unitariamente conferiti all'insieme degli immobili compresi in ciascuno degli ambiti soggetti a piano attuativo, indipendentemente dalla collocazione prevista degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. I proprietari di tali immobili sono tenuti a definire, mediante specifici accordi reciproci e successiva convenzione sottoscritta con il Comune, i criteri, le modalità ed i termini temporali con i quali soddisfare unitariamente agli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e alla cessione delle aree per le urbanizzazioni secondarie ed a garantire la perequazione dei benefici e degli oneri.

3. Non concorrono alla potenzialità di trasformazione edilizia le aree del sistema infrastrutturale esistente e le aree utilizzate per attività pubbliche esistenti ricadenti all'interno degli ambiti di intervento.

## **art. 56 – COMPARTI EDIFICATORI**

1. Le trasformazioni ammesse dal PUC e previste dai Pua possono essere realizzate mediante comparti edificatori, così come individuati dal PUC e dai Pua coerentemente con le Norme tecniche di Attuazione ed il RUEC.

2. Il comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, ed è individuato dal "piano operativo" del PUC e dai PUA, che indicano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.

3. Le quote edificatorie sono espresse in metri quadrati di superficie utile lorda o in metri cubi e sono ripartite tra i proprietari in proporzione alla frazione percentuale da ciascuno di essi detenuta del complessivo valore imponibile accertato per l'insieme di tutti gli immobili ricadenti nel comparto.

4. Successivamente alla data di approvazione del PUC, il Comune determina la quantità di quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili inclusi in ciascun comparto, nonché gli obblighi in favore del Comune o di altri soggetti pubblici funzionali all'attuazione del comparto stesso e ne dà comunicazione ai proprietari interessati.

Le quote edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori.

5. Se nel comparto sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile, lo stesso è determinato dall'ufficio tecnico comunale sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.

6. Ferme restando le quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili, il "piano operativo"

del PUC e i PUA definiscono le caratteristiche e il dimensionamento degli interventi edilizi funzionali alla realizzazione, nei comparti edificatori, di attrezzature e di altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria coerentemente a quanto previsto dalle NTA e dal RUEC.

7. L'indice perequativo è attribuito a tutte le proprietà del comparto che concorrono pro-quota alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e alla cessione delle aree per quelle secondarie nonché alla corresponsione degli oneri concessori nelle forme che saranno stabilite dall'Amministrazione Comunale.

Sotto il profilo dell'equità, indifferentemente rispetto alla finale destinazione pubblica o privata delle aree, a tutti i proprietari fondiari sono garantiti i rispettivi diritti edificatori che potranno integralmente esercitare sul terreno stesso di loro proprietà o su un altro destinato a edilizia privata in conformità con le disposizioni del "piano operativo" del PUC e con le soluzioni progettuali del PUA

8. La modalità di attuazione del principio della perequazione è il comparto continuo. Quando la superficie edificabile e la superficie oggetto di cessione sono contenute nella stessa area di trasformazione individuata nel "piano operativo" del PUC, la perequazione viene attuata secondo la rifusione fondiaria di comparto tipica della lottizzazione convenzionata. Il "piano operativo" del PUC, in caso di ambiti trasformabili eccessivamente piccoli o in relazione a diverse valutazioni di tipo gestionale, può individuare comparti discontinui su cui obbligatoriamente progettare ed attuare PUA unitari.

9. Sotto il profilo dell'efficacia, la perequazione consente all'Amministrazione Comunale di acquisire, in accordo con la proprietà e a titolo gratuito, i suoli necessari alla collettività o le aree meritevoli di tutela ambientale.

10. Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna o possibile dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, il Consiglio Comunale, su proposta della Giunta Comunale, può eccezionalmente disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore degli immobili, tenendo conto del loro stato di fatto e di diritto, rispetto a quello di aree ricadenti nella stessa zona omogenea. L'intervento edilizio con monetizzazione degli standard potrà essere assentito, previo accertamento che nella zona di trasformazione di riferimento la riduzione degli standard non determini dotazione inferiore ai valori minimi per abitante fissati dalla normativa vigente.

#### **art. 57 – ATTREZZATURE PUBBLICHE DI PROGETTO**

1. Il "piano operativo" del PUC all'interno degli Ambiti di trasformabilità ricadenti nel Sistema insediativo individua la tipologia delle aree per nuove attrezzature pubbliche e le attua mediante la preventiva formazione di PUA, anche perequativi, ovvero mediante la approvazione ed il finanziamento di appositi progetti esecutivi delle specifiche attrezzature. Nei suddetti ambiti si dovrà provvedere all'individuazione delle aree da destinare alle attrezzature religiose, ai sensi della legge regionale 5 marzo 1990 n. 9.

2. È consentibile la costruzione e/o la gestione delle attrezzature da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati regolando la concessione mediante apposite convenzioni che garantiscano l'uso sociale delle stesse attrezzature.

#### **art. 58 – Piano di gestione del rischio idrogeologico**

1. Il Comune svilupperà tutte le iniziative necessarie al reperimento, nel contesto del comprensorio dell'Agro nocerino-sarnese, delle risorse finanziarie e delle opportunità insediative per la delocalizzazione delle edificazioni ubicate in aree a rischio idrogeologico elevato o molto elevato.

2. Il Comune si impegnerà – per la più efficace applicazione del Piano di gestione del rischio idrogeologico – in tutte le iniziative volte a:

- Promuovere processi di concertazione con tutti i soggetti interessati (uffici tecnici comunali, regione, autorità di bacino, ordini professionali, associazione di categoria, commercianti, artigiani, comitati e cittadini) per individuare ostacoli e difficoltà nella attuazione degli interventi di delocalizzazione e degli strumenti opportuni al loro superamento;
- Sostenere il ricorso alle strategie di delocalizzazione, così come stabilito dalla normativa nazionale, prevedendo opportune strumenti di incentivazione per la realizzazione degli interventi;
- Predisporre opportuni vincoli riguardanti le aree oggetto degli interventi di delocalizzazione, in modo da impedire qualsiasi altro utilizzo che non sia compatibile con la situazione di rischio e /o che comprometta l'obiettivo di mitigazione del rischio raggiunto con l'intervento stesso;
- Individuare le aree che possano essere disponibili come destinazione di beni da delocalizzare;
- Limitare la revisione di opere di difesa convenzionali ( argini, briglie, ecc.) solo ai casi in cui non risultassero evitabili e soprattutto vincolandone le eventualità alla preventiva dimostrazione della effettiva riduzione della classe di rischio a livelli minimi (R1);
- Prevedere una più sistematica prevenzione della impermeabilizzazione del territorio comunale, soprattutto urbana, contemplando ad esempio la de- impermeabilizzare di piazzali e parcheggi, la creazione di aree vegetate di infiltrazione nel sottosuolo ( cunette laterali, rinverdite e capaci di filtrare le acque lungo le strade); la forestazione urbana per il miglioramento delle condizioni climatiche cittadine ( riduzione isole di calore).

## CAPO 1 - INDICI

**art. 1 – Indici urbanistici****S.T. Superficie territoriale**

Si definisce superficie territoriale la superficie complessiva di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante piano urbanistico attuativo, comunque denominato. È comprensiva della superficie fondiaria, delle aree per le infrastrutture e per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle aree per attrezzature e spazi collettivi.

**S.F. Superficie fondiaria**

È la superficie delle aree utilizzabili a fini edificatori, al netto delle strade destinate al pubblico transito; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte -pavimentate o meno- di pertinenza della costruzione.

**U.T. Indice di utilizzazione territoriale = S.U./S.T.**

È la massima superficie utile (S.U.), espressa in mq, costruibile per ciascun mq della superficie territoriale (S.T.).

**U.F. Indice di utilizzazione fondiaria = S.U./S.F.**

È la massima superficie utile (S.U.), espressa in mq, costruibile per ciascun mq della superficie fondiaria (S.F.).

**I.T. Indice di fabbricabilità territoriale = V.C./S.T.**

È il volume massimo complessivo (V.C.), espresso in mc, costruibile per ciascun mq della superficie territoriale (S.T.).

**I.F. Indice di fabbricabilità fondiario = V.C./S.F.**

È il volume massimo complessivo (V.C.), espresso in mc, costruibile per ciascun mq della superficie fondiaria (S.F.).

Quando siano prescritti sia l'indice di fabbricabilità che quello di utilizzazione va sempre applicato il parametro tra i due che risulta più restrittivo, in base all'altezza interpiano – esistente o prevista – nell'edificio (o negli edifici) di cui calcolare superficie utile e volume.

**art. 2 – Indici edilizi**

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, per "terreno sistemato" s'intende la configurazione della superficie del terreno circostante l'edificio quale risulta dalla realizzazione delle sistemazioni esterne delle aree di pertinenza, da prevedere obbligatoriamente in ciascun progetto edilizio, ovvero dalla sistemazione, in atto o prevista da progetti approvati, degli spazi pubblici su cui l'edificio sia eventualmente prospiciente.

**S.U. Superficie utile lorda**

È la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, scale ecc.). Negli edifici con destinazione residenziale, dal computo della S.U. sono esclusi:

- i porticati pubblici e quelli privati se asserviti al pubblico transito; sono altresì esclusi dalla S.U. i porticati privati di residenze rurali isolate ubicate nelle aree del sistema naturale e rurale agricolo;
- i balconi fino a ml 1,40 e i porticati di tutti gli ambiti "B" di larghezza fino a ml 1,80;
- i sottotetti praticabili non abitabili e relative scale di accesso;

- le centrali termiche e le cabine elettriche secondarie, secondo la normativa di settore;
- i locali per deposito, le autorimesse e cantine, tutti con relative scale di accesso sempre che non abbiano altezza netta superiore a ml 2,40 e non emergano rispetto al piano di campagna sistemato più di cm 100, misurati all'intradosso del solaio.

Negli edifici con destinazioni non residenziali, dal computo della S.U. sono esclusi i locali di sgombero, di deposito a servizio delle attività svolte, nonché la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente, comunque per una superficie non eccedente la superficie coperta (S.C.).

### ***S.C. Superficie coperta***

È la superficie della proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili (S.U.) dell'edificio.

**R.C. Rapporto di copertura** =  $S.C./S.F.$  - È il rapporto massimo ammissibile fra la superficie coperta e quella fondiaria.

### ***SUA Superficie utile abitabile***

Per superficie utile abitabile s'intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, squarci, vani di porte e finestre, logge, terrazzi e balconi.

In caso di alloggi su più piani le scale interne di collegamento fra due piani si conteggiano una volta sola.

### ***H.F. Altezza delle fronti***

Ai fini della determinazione delle distanze fra fabbricati e dai confini, l'altezza delle fronti:

- negli edifici con copertura piana, è data dalla differenza fra la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio e la quota media della intersezione della fronte con il terreno sistemato; eventuali parapetti non incidono sulla determinazione dell'altezza dell'edificio;
- negli edifici con copertura inclinata, è data dalla differenza fra la quota della linea di gronda, se l'inclinazione della copertura è uguale o inferiore al 60% -oppure, in caso di inclinazione maggiore, fra la quota della linea di colmo più alta- e la quota media della intersezione della fronte con il terreno sistemato.

### ***H.M. Altezza massima del fabbricato***

È l'altezza massima tra quelle delle varie fronti (H.F.) dell'edificio.

### ***N.P. Numero massimo dei piani abitabili***

È costituito dalla somma dei piani fuori terra, ivi inclusi il seminterrato se dotato di altezza tale da consentire anche usi diversi da quelli per cantine, autorimesse, depositi immondizie, centrale termica o cabina elettrica secondaria, cioè se dotato di altezza netta eguale o superiore a ml 2,40, ed il sottotetto se abitabile purché dotato di altezza netta media non inferiore a ml 2,70 e altezze nette non inferiori a ml 3,30 al colmo e a ml 1,60 ai muri perimetrali;

### ***V.C. Volume del fabbricato***

Il volume è pari alla somma dei prodotti delle superfici utili (S.U.) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da calpestio a calpestio, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'estradosso dell'ultimo solaio, se piano, ovvero come media ponderata delle altezze all'estradosso, se i solai sono inclinati.

Negli edifici esistenti il computo del volume da calcolare per la eventuale ricostruzione o l'ampliamento può includere la quota del piano seminterrato emergente rispetto al terreno sistemato ma

non i locali ricavati dalla copertura dei cortili, le tettoie e tutte le eventuali superfetazioni nonché le edificazioni abusive.

#### **H.V. Altezza virtuale = V.C./SUA**

È rappresentata, ai fini dell'art. 43 della L.N. 457/78, dal rapporto tra il volume (V.C.) e la superficie utile abitabile (SUA).

#### **V.T. Volumi tecnici**

I volumi strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, televisivo, per il condizionamento o la semplice ventilazione, per l'ascensore, per la protezione da fulmini) che non possono -per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi- trovare luogo entro il corpo dell'edificio esistente o realizzabile nei limiti delle presenti Norme. Non costituiscono volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero, i locali interrati. I sottotetti non abitabili e non praticabili (altezza media interna non superiore a m 1,20) vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico solo se privi di scala permanente di accesso.

## **CAPO 2 - REQUISITI DI DISTANZA**

### **art. 3 – Calcolo delle distanze**

1. Criteri di misurazione. Nelle zone del PUC diverse dalle A e B, la distanza di un edificio da qualunque altro riferimento assunto (altro edificio, confine, strada, ferrovia ecc.) s'intende misurata in ragione della lunghezza del segmento minimo congiungente la sagoma planovolumetrica dell'edificio con tale riferimento. Nel caso di elementi in aggetto dell'edificio (balconi, pensiline o simili) la distanza s'intende misurata in ragione del segmento minimo congiungente tali elementi con il riferimento assunto, fatto salvo quanto specificato al successivo art. 5. Ove sia espressamente richiesto il rispetto di un requisito di distanza minima tra eventuali strutture o piani interrati degli edifici e altro riferimento, tale distanza si intende misurata in ragione della lunghezza del segmento minimo congiungente la superficie esterna della struttura interrata con il riferimento assunto.

2. Nelle zone A e B, la distanza fra edifici si misura secondo l'ortogonale ai prospetti. Occorre tuttavia verificare anche che da ciascuno spigolo del fabbricato sia rispettata radialmente la distanza minima di 3 ml da qualunque altra costruzione a norma del Codice civile."

### **art. 4 – Distanze minime degli edifici dai confini di proprietà e dalle aree a destinazione pubblica**

La distanza degli edifici dai confini di proprietà dovrà essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di ml 5,00. Per quanto riguarda le distanze dalle strade possono essere prescritte, nelle planimetrie dei piani urbanistici, con apposita simbologia, distanze inferiori o superiori.

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere ridotta a ml 0,00 se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti o se preesiste edificio con parete cieca in confine.

#### **art. 5 – Distanze minime tra edifici**

In caso di ricostruzione totale o parziale di fabbricati esistenti posti tra loro a distanza inferiore a quella pari all'altezza del più elevato degli edifici o al limite assoluto di ml 10, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computate senza tener conto di superfetazioni, ossia di costruzioni aggiuntive di epoca recente, prive di valore storico, artistico o ambientale.

Per le nuove costruzioni è prescritto che la distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) in caso di prospicienza diretta, anche quando una sola parete sia finestrata, sia pari all'altezza della parete più alta, con un minimo assoluto di ml 10.

Tra le pareti non finestrate - e tra parti non finestrate di pareti che si fronteggino per una larghezza e per un'altezza non superiore a ml 3,00 - è consentita una distanza minima di ml 8,00. Le distanze dai confini o dai fabbricati si misurano dal limite esterno della facciata o da quello degli sporti (scale a giorno, balconi, pensiline, porticati e simili) con aggetti di profondità superiore a metri 1,40 dal muro dell'edificio.

#### **art. 6 – Applicazione degli indici**

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale (I.T. e U.T.) determinano l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del PUC è subordinata alla formazione di P.U.A.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (I.F. e U.F.) determinano l'edificabilità dei singoli lotti sia nel caso di attuazione di P.U.A. approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; essi specificano rispettivamente i volumi e le superfici utili che sono costruibili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione successiva a P.U.A., i totali dei volumi e delle superfici utili che risultano costruibili su singoli lotti non possono superare quelli calcolati applicando alla superficie territoriale gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriali.

Il volume risultante dal prodotto della superficie coperta per l'altezza massima ammissibile non è realizzabile comunque: esso, infatti, corrisponde soltanto ad un solido immaginario al cui interno deve essere comunque compreso l'edificio le cui dimensioni effettive risultano dall'applicazione degli indici U.F. e I.F.

Per le sole aree di compensazione ed ai fini del calcolo degli abitanti insediabili e del rapporto tra i diversi indici valgono le seguenti relazioni:

1 abitante = 1 stanza = 80 mc (V.C.) = 25 mq (S.U.)

### **CAPO 3 - CATEGORIE D' INTERVENTO**

#### **art. 7 – Categorie d'intervento**

In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono riconducibili alle seguenti categorie :

- manutenzione ordinaria;
- opere interne;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;



- trasformazione di copertura piana in copertura a tetto;
- demolizione;
- nuova edificazione;
- variazione della destinazione d'uso;
- ristrutturazione urbanistica;
- attrezzatura del territorio.

Ai fini dell'avvio delle procedure per i relativi titoli abilitativi si utilizzeranno i moduli di cui al decreto del Direttore Generale dell'area di coordinamento regionale per il Governo del territorio n. 17 del 2 aprile 2015, pubblicato sul n. 25 del 20 aprile 2015 del BURC.

#### **art. 8 – Interventi di manutenzione ordinaria**

1. Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne, sempreché vengano conservate le caratteristiche esistenti (materiali, tinte, lavorazioni);
- le opere necessarie a riparare parti delle strutture, delle murature non portanti e delle coperture;
- le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio senza ampliamenti o costruzioni ex novo dei locali relativi;
- lo spostamento di eventuali pareti mobili;
- la manutenzione del verde privato esistente.

2. La realizzazione delle opere, che per la manutenzione ordinaria non sono sottoposte a specifiche procedure abilitative, avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel comune.

3. Il proprietario dell'immobile, o avente titolo, deve presentare al Dirigente del settore competente, contestualmente all'inizio dei lavori, una comunicazione di inizio lavori descrivendo analiticamente la tipologia e la consistenza dell'intervento e, nel caso, allegando un'opportuna documentazione fotografica dello stato di fatto dell'esterno dell'immobile. In caso di interventi su impianti di cui certificare la rispondenza alla normativa di settore deve essere specificata anche la ditta incaricata. Restano fermi l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, quando necessaria, e l'obbligo di versamento in discarica autorizzata dei materiali di risulta.

4. È fatta salva la facoltà dell'amministrazione comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

5. Le opere di manutenzione ordinaria di qualsiasi genere riguardanti immobili assoggettati al vincolo della legge n. 1089/39 sostituita dal Decreto Legislativo n. 42 del 2004 e ss.mm.ii., sono soggette al *nulla osta* preventivo da parte della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici o ai Beni Artistici o ai Beni Archeologici a seconda dei beni in essi immobili vincolati.

## **art. 9 – Interventi di manutenzione straordinaria**

1. Sono "interventi di manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

2. Gli interventi di manutenzione straordinaria, valutati sia con riferimento all'oggetto delle singole domande, sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi 5 anni per la stessa unità edilizia, non devono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

In particolare, detti interventi non devono comportare modifiche della pendenza e delle posizioni delle scale, della pendenza e dei caratteri dei materiali delle coperture e delle posizioni delle aperture verso l'esterno, né devono causare l'allontanamento permanente degli eventuali conduttori: l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria che richiedano l'allontanamento temporaneo di questi ultimi è subordinato alla presentazione di documentazione comprovante la rispondenza dell'intervento a esigenze espresse dagli stessi.

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare la efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento.

4. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono abilitati secondo le procedure di cui all'art. 6 comma 2 e 4 e all'art. 22 (SCIA) del DPR 380/01 meglio specificate nel RUEC.

Le opere di manutenzione straordinaria di qualsiasi genere riguardanti immobili assoggettati al vincolo della legge n.1089/39 sostituite dal d.lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii., sono soggette a denuncia di inizio attività previo nulla osta preventivo da parte della competente sovrintendenza.

5. La Scia deve essere corredata dai seguenti documenti, (nel numero di copie prescritto dall'Ufficio comunale di competenza) :

- planimetria generale in scala 1:2000, intesa a individuare la localizzazione dell'intervento;
- progetto (piante, prospetti e sezioni) in scala 1:100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;

- documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne della costruzione;
- dichiarazione di assunzione di responsabilità personale sia da parte del proprietario o di chi ne ha titolo che da parte di un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come di manutenzione straordinaria ai sensi delle disposizioni della presente normativa.

6. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere al RUEC, alle norme dei piani urbanistici e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite. Qualora vengano riscontrate violazioni della normativa applicabile all'intervento o l'esecuzione di opere difformi da quanto dichiarato, il dirigente del servizio urbanistico emette diffida dall'iniziare o proseguire i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori provvedimenti ai sensi della legge.

#### **art. 10 – Interventi relativi a pertinenze e volumi tecnici**

1. Costituiscono volumi tecnici e/o pertinenze gli spazi ed i volumi destinati a servizi integrativi delle costruzioni non utilizzabili né alienabili separatamente dalle costruzioni stesse: autorimesse realizzate a norma dell'art. 18 della L.N. 765/67 o della L.N. 122/89, locali interrati o seminterrati destinati a impianti tecnologici, serbatoi per carburanti o altri liquidi e gas, autoclavi, ascensori, sottotetti non abitabili né utilizzabili con accesso dall'esterno, cortili, giardini, recinzioni.

2. Le opere di adeguamento o realizzazione ex novo di volumi tecnici o pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni già esistenti, nonché l'apposizione di insegne commerciali o targhe professionali (queste ultime se di dimensioni che superino l'altezza di 30 cm o la lunghezza di 50 cm), costituiscono manutenzione straordinaria e sono soggette a Scia.

#### **art. 11 – Interventi di restauro**

1. Sono di restauro gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio anche mediante un insieme sistematico di opere. Gli interventi di restauro sono quindi volti:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte meramente utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperare l'utilizzabilità, anche con eventuale cambiamento d'uso adottando una destinazione più idonea e congruente di quella attuale in rapporto alla tipologia ed ai caratteri dell'edificio, di cui non debbono risultare alterate la forma e la distribuzione;
- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

2. Gli interventi di restauro sono soggetti a Scia qualora non comportino modifiche di destinazione d'uso e a permesso di costruire in caso diverso.

3. La Scia deve essere corredata dei seguenti documenti:

- una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000 intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale;
- esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte utilitarie. Il rilievo deve comprendere planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni, sezioni (in scala 1:50) relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture e ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi etc.);
- ampio repertorio documentario di ogni elemento naturalisticamente, storicamente e artisticamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno con allegati grafici (in scala adeguata);
- documentazione fotografica a colori;
- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storico-critiche eventualmente estratte da studi scientifici e da fonti d'archivio e bibliografiche;
- progetto di restauro con piante, alzati e sezioni (in scala 1:50 e con i necessari dettagli in scala maggiore), corredati da ampia descrizione dei materiali da impiegare;
- schema degli impianti tecnologici e, se necessario, degli interventi strutturali;
- ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.

#### **art. 12 – Interventi di risanamento conservativo**

1. Gli interventi di risanamento conservativo, eccedendo quelli di straordinaria manutenzione di cui al precedente articolo 9, sono volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, anche mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso; essi pertanto:

- devono prevedere la conservazione dell'edificio con la eliminazione delle superfetazioni incompatibili, il consolidamento e la sostituzione degli elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti;
- non devono comportare incremento di volume e non devono alterare la forma e la distribuzione, se non nei limiti consentiti, né la destinazione d'uso.

Quando consentito dalle NTA del PUC gli interventi di risanamento conservativo possono prevedere calibrate modifiche alle quote dei solai per ottenerne l'allineamento.

2. Gli interventi di risanamento conservativo sono soggetti a Scia.

3. La Scia deve essere corredata dei seguenti documenti (nel numero di copie prescritto dall'Ufficio comunale di competenza):

- una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- rilievo dello stato di fatto dell'edificio da assoggettare a risanamento conservativo, comprendenti planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni (in scala 1:100) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento proposto, alle finiture;
- documentazione fotografica a colori;
- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;
- progetto di risanamento conservativo (piante, alzati, sezione in scala 1:100) differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, con i

necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali conservati o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione.

### **art. 13 – Interventi di ristrutturazione edilizia**

1. Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

2. Gli interventi di ristrutturazione non devono pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante né comportare incremento di volume.

3. Gli interventi di ristrutturazione non sono ammessi nelle costruzioni soggette a tutela ai sensi delle vigenti leggi speciali, statali o regionali.

4. Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a permesso di costruire qualora conducano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e comportino aumento di unità immobiliari o modifiche della sagoma, dei prospetti o delle superfici, o che determinino, limitatamente agli immobili compresi nei tessuti di interesse storico-culturale, mutamenti della destinazione d'uso.

Gli interventi di ristrutturazione comprensivi della demolizione e della ricostruzione con la stessa volumetria, superficie e sagoma dell'edificio preesistente sono soggetti a Segnalazione certificata di inizio attività.

5. La domanda di permesso di costruire o la Scia devono essere corredate dei seguenti documenti:

- una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, tese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- rilievo dello stato di fatto della costruzione da ristrutturare, comprendente planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni (in scala 1:100) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento proposto, alle finiture;
- documentazione fotografica a colori;
- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;

- progetto di ristrutturazione (piante, alzati, sezioni in scala 1:100) differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali conservati o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione;
- schemi degli impianti tecnologici;
- ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.

6. Gli interventi di “ristrutturazione edilizia” si articolano nelle seguenti sotto-categorie di intervento:

**a. ricostruzione fedele**

La ristrutturazione edilizia comprende anche l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione, "com'era dov'era", del fabbricato o di parti sostanziali dello stesso, nei limiti della sagoma preesistente, come di seguito definita, senza aumento di volume e senza variazione di destinazione d'uso (salvo che la nuova destinazione sia conforme a quella della zona omogenea di riferimento), quando le condizioni statiche e strutturali, adeguatamente documentate con certificazione di tecnico abilitato, o il perimetro di tutto o parte dell'organismo edilizio, non consentano interventi compresi nelle altre categorie di intervento. La ricostruzione deve avvenire nella medesima posizione planimetrica preesistente, ovvero nell'ambito del lotto di proprietà nel caso di dimostrata necessità di traslazione dell'edificio al di fuori di zone soggette a vincolo (ambientale, idrogeologico, geologico, distanze dai confini, etc.) ed all'interno di aree aventi medesima destinazione urbanistica.

E' consentita la variazione di prospetto e la modifica della tipologia strutturale e degli stessi materiali solo ai fini dell'ottenimento di una riqualificazione ambientale, di un migliore inserimento del fabbricato nel contesto e per osservare le prescrizioni in materia antisismica.

Le uniche deroghe consentite ai limiti di sagoma sopradetti sono quelle rese obbligatorie da norme igieniche o tecniche, determinate da leggi e norme vigenti e non derogabili in relazione alla destinazione d'uso legittima, purché non contrastanti con le previsioni dello strumento urbanistico vigente.

**b. ristrutturazione edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, come sopra definiti, in particolare, comprendono: sia un diverso posizionamento che un eventuale incremento degli orizzontamenti all'interno dell'involucro edilizio, indipendentemente dalla destinazione dei vani soprastanti o sottostanti, nonché l'eliminazione dei solai.

E' consentito variare numero e superficie delle unità funzionali e il frazionamento in più unità di un'unità funzionale preesistente, fermo restando il rispetto di quanto prescritto dal RUEC.

E' consentita anche la demolizione totale e la ricostruzione dei manufatti accessori (a parità di SUA) con accorpamento degli stessi all'edificio principale, nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà e dei limiti di altezza delle diverse zone omogenee. Devono, in ogni caso, essere impiegati materiali e tecnologie coerenti con le esigenze di riqualificazione edilizia ed ambientale.

**art. 14 – Interventi di ristrutturazione urbanistica**

In conformità a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett. f), del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, si intendono per “*interventi di ristrutturazione urbanistica*” quelli rivolti a sostituire l'esistente

tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Tale tipologia di intervento è subordinata all'approvazione di apposito piano urbanistico attuativo.

#### **art. 15 – Sostituzione di copertura piana con copertura a tetto**

L'intervento consiste nella realizzazione di coperture a tetto a falde inclinate, in riferimento a obiettivi di maggiore comfort ambientale (isolamento termico).

L'intervento è consentito nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- incremento di altezza massima all'intradosso della struttura al colmo pari a 2,20 ml;
- pendenza minima : 30 % per manto di tegole piane o canadesi etc.,  
35 % per manto di coppi e tegole composte,  
40 % per manto di coppi a canale;
- obbligo di tetto a due falde o a padiglione per larghezza del corpo di fabbrica superiore a 7,00 ml;
- destinazioni d'uso consentite: esclusivamente stenditoi e depositi annessi alle residenze e non separabili da esse;
- è consentita l'apertura di lucernari nel limite di 1/20 della superficie calpestabile.

L'intervento è soggetto al Permesso di Costruire oneroso.

#### **art. 16 – Interventi di nuova costruzione**

1. Gli interventi di nuova costruzione sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli; vanno in particolare considerati interventi di nuova costruzione: le sopraelevazioni e gli ampliamenti anche parziali.

2. Sono altresì da considerare di nuova costruzione gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, la posa di involucri mobili insistenti su suolo, ancorché privi di ormeggio fisso, l'allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni, nonché la posa di container, vagoni, vetture e simili quando non utilizzati come mezzi di trasporto.

3. Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a permesso a costruire oneroso e, se ricadenti in aree con vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, a preventiva autorizzazione paesaggistica.

4. La domanda di permesso a costruire deve essere corredata dei seguenti documenti:

- copia del rilievo aerofotogrammetrico ufficiale;
- copia dello stralcio della tavola del PUC e della tavola di PUA, qualora esista;
- una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- planimetrie generali orientate in scala 1:2000 con le indicazioni delle opere di urbanizzazione primaria esistenti riscontrate presso gli Uffici competenti;
- planimetrie in scala 1:200 corredate delle argomentazioni e dei calcoli di verifica delle conformità del progetto alle prescrizioni di legge, del PUC e di regolamenti;
- progetto quotato in scala 1:100 comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, i prospetti di tutte le fronti con la

descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori, le sezioni e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori previsti;

- pianta del piano terreno di ogni costruzione riportante:
  - a) l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
  - b) le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
  - c) il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita;
  - d) gli alberi, le aiuole, i chiusini, gli infissi esistenti sul marciapiede fronteggiante la costruzione;
- particolari costruttivi e architettonici delle facciate della costruzione in scala 1:20 con le relative piante e sezioni;
- schema in scala 1:100 delle posizioni di prelievo e di immissioni prescritte da norme di legge;
- completa documentazione fotografica a colori dei luoghi di intervento e loro adiacenze;
- progetto di utilizzazione, sistemazione e arredo degli spazi scoperti;
- la documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto degli insediamenti produttivi;
- ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.

#### **art. 17 – Interventi di attrezzatura del territorio.**

Comprende gli interventi rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali Stato, Regione, Provincia, Comune e loro eventuali Consorzi, Aziende autonome come l'Anas, e altri enti gestori di servizi pubblici, come l'Enel e la Telecom, e le aziende concessionarie di pubblici servizi (trasporti, gas, acqua etc.), nonché gli interventi rivolti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in attuazione dei PUA regolarmente approvati, da chiunque vengano eseguiti.

Sono altresì compresi in tale categoria gli interventi di cui all'art. 9 lettera a) della L.N. 10/77.

#### **art. 18 – Interventi diversi o per opere minori**

1. Sono definiti diversi o per opere minori gli interventi volti alla produzione di:

- elementi di arricchimento morfologico degli spazi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
- tende, tendoni, pensiline, chioschi smontabili e altri arredi urbani;

2. Gli interventi privati “diversi o per opere minori” sono soggetti a Scia.

3. La Scia per gli interventi diversi deve essere corredata dei seguenti documenti:

- una o più planimetrie generali in scala 1:1000 o 1:500 intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto di pertinenza o comunque sullo spazio occupato;



- progetto dell'opera (piante, alzati, sezioni in scala opportuna e non inferiore a 1:100) con eventuali dettagli e la descrizione dei materiali da impiegare;
- ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.

4. Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

L'appoggio su frontespizi nudi è ammesso purché il manufatto posto in opera sia asportabile.

#### **art. 19 – Interventi relativi ad aree pertinenziali scoperte**

1. Sono definiti come relativi ad aree pertinenziali scoperte gli interventi volti alla formazione di cortili e/o giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

2. Gli interventi relativi ad aree scoperte devono:

- essere illustrati in una relazione che, fra l'altro, documenti la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente circostante ed essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature con le relative essenze, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;
- non prevedere pavimentazioni di nuovo impianto tali da comportare impermeabilizzazioni complessive superiori in superficie al 40% del totale delle superfici non edificate del lotto di pertinenza; in caso di preesistenti impermeabilizzazioni per aliquote superiori a quelle ora indicate, prevederne la riduzione secondo la seguente casistica:
  - impermeabilizzazioni preesistenti pari al 100%: riduzione al 70%;
  - impermeabilizzazioni preesistenti fra il 100 e l'80%: riduzione al 60%;
  - impermeabilizzazioni preesistenti fra l'80 e il 60%: riduzione al 50%;
  - impermeabilizzazioni preesistenti fra il 60% e il 41%: riduzione al 40%.

3. Tali interventi sono assentibili attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati.

4. L'abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguire con provvedimento formale espresso, previo parere obbligatorio del Corpo Forestale dello Stato (art. 7 della legge n. 10/2013).

5. Non sono soggette alla autorizzazione di cui al comma precedente le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse.

#### **art. 20 – Interventi di demolizione**

1. Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia la utilizzazione successiva dell'area risultante.

2. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, sono soggette a Segnalazione certificata di inizio attività, così come negli interventi di ristrutturazione edilizia che non prevedano

alterazioni della volumetria, della sagoma, dei prospetti o delle superfici dei manufatti; negli altri casi le demolizioni sono soggette a Permesso di costruire.

3. La domanda inerente deve essere corredata di:

- una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di esso con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto interessato;
- rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, alzati e sezioni (in scala 1:100) del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica;
- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso;
- relazione circa le modalità tecniche della demolizione e lo smaltimento dei materiali di risulta;
- indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda per interventi sull'area risultante, ovvero -in alternativa- planimetria in scala 1:100 e dettagli in scala adeguata illustranti le soluzioni progettuali della sistemazione dell'area dopo la demolizione.

#### **art. 21 – Interventi non ultimati**

1. Ove l'opera oggetto di permesso di costruire non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato come l'intervento originario.

2. Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di ristrutturazione.

3. È comunque vietato lasciare ferri di attesa, impalcature e altre forme di condizione precaria o a rustico del manufatto di cui sia richiesta licenza d'uso. In caso di utilizzazione non autorizzata della quale possa risultare difficoltosa l'interruzione, l'Amministrazione Comunale può compiere interventi sostitutivi in danno dell'inadempiente per l'eliminazione degli elementi di precarietà.

#### **art. 22 – Interventi per manufatti provvisori**

1. Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori agli 8 mesi, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.

2. I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole smontabilità ed asportabilità.

3. Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in ripristino l'area interessata nel termine di 10 giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e ripristino, l'amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

4. L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

5. Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti mobili destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale, disciplinati con specifica regolamentazione nell'ambito del SIAD, fermi restando i limiti temporali previsti nella relativa concessione di occupazione di spazio pubblico.

#### **art. 23 – Interventi urgenti**

1. Gli interventi che si rendano necessari al fine di evitare un pericolo imminente per la pubblica incolumità possono essere eseguiti senza alcun preventivo atto di assenso, ma sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

2. È fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori all'Amministrazione Comunale e di presentare entro 15 giorni dall'inizio degli stessi la richiesta adeguata, in relazione alla natura dell'intervento.

3. Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente. Di tale comunicazione dovrà essere contemporaneamente trasmessa copia all'Amministrazione Comunale.

#### **art. 24 – Varianti in corso d'opera**

Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

Sono realizzabili mediante Segnalazione certificata di inizio attività le varianti alle stesse segnalazioni già assentite, i cui interventi rientrano tra quelli consentiti con S.C.I.A.

Sono realizzabili con Permessi di Costruire le varianti a Permessi di Costruire che comportino variazioni degli elementi di valutazione urbanistica (volume, superficie coperta, altezza, distanze dai confini) in misura superiore a quanto previsto dalla legislazione regionale in adempimento dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001, o non compresa tra gli interventi di variante ammessi a Segnalazione certificata di inizio di cui ai commi precedenti.

#### **art. 25 – Interventi di variazione della destinazione d'uso**

1. Nelle more di una legge regionale che adegui specificandole le normative regionali ai principi di cui all'art.23 ter del DPR 380/2001, costituisce cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ogni forma di utilizzo dell'intero immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria

funzionale fra le seguenti cinque: a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale.

2. Il passaggio dall'una all'altra delle sei categorie funzionali richiede comunque il rilascio di un permesso di costruire e può comportare la verifica degli standard urbanistici in relazione all'incidenza dei diversi usi.

3. La assegnazione di un intero immobile o di una unità immobiliare ad una categoria funzionale è determinata dalla destinazione prevalente in termini di superficie utile. Pertanto la utilizzazione di alcune unità immobiliari, ad esempio, come uffici privati o negozi non pregiudica la assegnazione di un edificio, ad esempio, alla categoria residenziale se la superficie utile complessiva di uffici e negozi risulta inferiore nell'edificio a quella complessiva degli alloggi (ripartendosi in proporzione anche le relative quote di spazi comuni). Di conseguenza la verifica degli standard urbanistici risulta necessaria quando la variazione della destinazione funzionale di una o più unità immobiliari modifichi la prevalenza di destinazione funzionale della superficie utile e quindi comporti l'assegnazione dell'intero immobile ad una diversa categoria funzionale.

4. Il mutamento di specifica destinazione di una singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale (ad esempio, da negozio di abbigliamento a pubblico esercizio) è assentibile con SCIA anche quando comporti l'esecuzione di interventi di opere edilizie.

5. Il mutamento di specifica destinazione di un intero edificio all'interno della stessa categoria funzionale (ad esempio, da attività artigianale/industriale a direzionale) è assentibile con SCIA quando comporti l'esecuzione di interventi di manutenzione o risanamento conservativo, con permesso di costruire in presenza di interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione.

6. La domanda per la variazione della destinazione d'uso, con o senza l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge e di regolamenti, in particolare con le destinazioni ammesse nella specifica zona del PUC.

7. E' allegata al RUEC una matrice esemplificativa concernente le diverse tipologie di passaggio da una destinazione d'uso ad un'altra tra le consentite.

#### **art. 26 – Opere eseguite da amministrazioni dello Stato**

Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dell'art. 29 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, l'Amministrazione statale committente è tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico-edilizie vigenti rilasciato dall'amministrazione regionale.

#### **art.27 – Opere eseguite da enti pubblici su aree demaniali**

Nei casi di opere da eseguire a cura di Enti pubblici su terreni demaniali, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione regionale d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del RUEC.

L'ente committente le opere provvederà in analogia a quanto previsto nell'articolo precedente.

#### **art.28 – Certificazione di destinazione urbanistica**

I certificati di destinazione urbanistica devono contenere informazioni sulla perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico e sulla presenza di qualunque altro vincolo.