Comune di Castelpoto
Provincia di Benevento

Il Sindaco
Dr. Vito Fusco

Consigliere delegato
Leonardo Ciarmoli

Responsabile unico del procedimento
Architetto Antonio Soriano

Il prog
Archi **anificatore Territoriale**
Luca **o**

LUCA SERVODIO
Ordine Architetti P.P.C. -
pianificatore territoriale
[illegible]08.2025 15:43:00
GMT+02:00

Studio agronomico
Dr. Pietro Biele

Studio geologico
Geol. Modestino Boscaino

Studio archeologico
Dott.ssa Natascia Pizzano

Zonizzazione acustica
Arch. Giuseppe Bruno

Valutazione ambientale strategica
Architetto Pianificatore Territoriale Luca Servodio

2025

Piano Urbanistico Comunale (PUC)

L.R. 16/2004 e ss.mm.ii. e Reg. di Attuazione n.5 del 04.08.2011

NR_02

Norme Tecniche di Attuazione (NTA)

NTA COMUNE DI CASTELPOTO
SOMMARIO

TITOLO I - PARTE STRUTTURALE 3

DISPOSIZIONI GENERALI 3

ART. 1 PIANO STRUTTURALE E PIANO PROGRAMMATICO 3

ART. 2 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PUC 3

ART. 3 COORDINAMENTO CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE 3

ART. 4 DEFINIZIONI PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI, DISTANZE 4

ART. 5 MISURE DI SALVAGUARDIA 12

DISPOSIZIONI DI TUTELA E VINCOLI 13

ART. 6 PREVALENZA DELLE DISPOSIZIONI DI TUTELA E DEI VINCOLI 13

ART. 7 PREVENZIONE DEL RISCHIO GEOSISMICO ED IDROGEOLOGICO 13

ART. 8 FASCE DI RISPETTO CORSI D'ACQUA 14

ART. 9 RISPETTO DA SORGENTI AD USO IDROPOTABILE 14

ART. 10 DISTANZE DI RISPETTO STRADALE 15

ART. 11 AREE PERCORSE DAL FUOCO 16

ART. 12 FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA 16

ART. 13 TUTELA ARCHEOLOGICA 17

ART. 14 FASCE DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI E DELLE INFRASTRUTTURE ENERGETICHE 17

ART. 16 FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE 18

ART.15 DEROGHE 18

DISCIPLINA STRUTTURALE 19

ART.17 DISCIPLINA STRUTTURALE 19

TITOLO II - PARTE PROGRAMMATICA 21

ART. 18 PRINCIPI E FINALITÀ DEL PIANO PROGRAMMATICO 21

ART. 19 DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO 22

ART. 20 ATTUAZIONE DEL PIANO PROGRAMMATICO 22

ART. 21 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) 22

ART. 22 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.) 23

ART. 23 INTERVENTO EDILIZIO CONVENZIONATO (I.E.C.) 23

ART. 24 ADEGUAMENTI IGIENICO-FUNZIONALI 24

ART. 25 RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI 24

ART. 26 MODIFICHE DELLE QUOTE ORIGINARIE DEL TERRENO 25

ART. 27 ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE 25

ART. 28 MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI 25

ART. 29 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 27
ART. 30 DISCIPLINA DEI MANUFATTI ESISTENTI ALL'INTERNO DEL P.U.A. 28
ART. 31 ESPROPRIAZIONE DEGLI IMMOBILI PER L'ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA 29
TITOLO III – ZONIZZAIONE DEL PIANO 30
ART. 32 INSEDIAMENTI STORICI - ZONA A 30
ART. 33 INSEDIAMENTI URBANI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI - ZONA B 31
ART. 34 INTEGRAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - ZONA B2 33
ART. 35 PRODUTTIVA CONSOLIDATA - ZONA D1 35
ART. 36 AREE AGRICOLE ORDINARIE – ZONA E 36
ART. 37 AREE AGRICOLE PERIURBANE - ZONA E1 38
ART. 38 AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO - ZONA E2 40
ART. 39 AREE AGRICOLE CON PRODUZIONI TIPICHE – ZONA E3 42
ART. 40 AREE PER L'ISTRUZIONE – ZONA F 44
ART. 41 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE – ZONA F1 45
ART. 42 AREE PER PARCHEGGI – ZONA F2 46
ART. 43 AREE PER SPAZI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT – ZONA F3 46
ART. 43.BIS REALIZZAZIONE DI UN PARCO URBANO DI INIZIATIVA E GESTIONE PUBBLICA E/O PRIVATA ... 48
ART. 44 IMPIANTO CIMITERIALE – ZONA F4 49
ART. 45 NUCLEI EXTRAURBANI CONSOLIDATI - ZONA N 49
ART. 46 VIABILITÀ 50
ART. 47 IMPIANTI TECNOLOGICI 51

TITOLO I - PARTE STRUTTURALE

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 PIANO STRUTTURALE E PIANO PROGRAMMATICO

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) di cui all'art.23 della L.R. n.16/2004 e s.m.i. è lo strumento urbanistico generale del Comune.

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

a) **disposizioni strutturali**, con validità a tempo indeterminato, tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità;

b) **disposizioni programmatiche**, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali comunali.

ART. 2 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PUC

Il PUC, una volta completato l'iter di formazione di cui all'art.3 del Regolamento di Attuazione n.5 del 04.08.2011, comprensivo delle fasi consultive e partecipative di cui all'art.7 del medesimo Regolamento, si compone dei seguenti elementi:

- **Elaborati urbanistici**, contenenti elementi conoscitivi ed elementi progettuali a valenza strutturale;
- **Zonizzazione Acustica** ex L.447/95, ai sensi dell'art.46, co.1, L.R. 16/2004 e s.m.i.;
- **Carta dell'uso agricolo** ex L.R. 14/82 e L.R. 2/87;
- **Studio geologico-tecnico** ex L.R. n.9/83 s.m.i.;
- **Rapporto Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica;**
- **Atti di programmazione degli interventi;**
- **Regolamento Urbanistico ed Edilizio.**

I piani e i programmi comunali di settore con valenza o influenza sulla disciplina d'uso del territorio comunale integrano e/o specificano i contenuti del PUC per le materie di loro competenza.

ART. 3 COORDINAMENTO CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

Il RUEC - Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, è strumento di pianificazione comunale ai sensi dell'art. 22, comma 2, della L.R. 16/2004 e s.m.i. ed individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, oltre che l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie, nonché disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia e gli altri contenuti di cui all'art. 28 della stessa L.R. 16/2004.

Le previsioni del Piano Urbanistico Comunale (Piano Strutturale e Piano Programmatico) e dei relativi Piani Urbanistici Attuativi si attuano, quindi, nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale ed in coordinamento con le stesse.

Ai sensi dell'art.28, comma 2, della L.R. 16/2004 e nel rispetto dell'intesa del 20/10/2013 tra Governo, le Regioni e i Comuni riguardante l'adozione edilizio-tipo il RUEC contiene la definizione ed i criteri di quantificazione dei parametri edilizi ed urbanistici necessari in relazione alle previsioni del PUC.

ART. 4 DEFINIZIONI PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI, DISTANZE

1. Ai fini dell'applicazione delle NTA sono considerati parametri urbanistici:

- CU – Carico urbanistico. Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico – edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
- DT – Dotazioni Territoriali. Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
- ST – Superficie territoriale (mq). Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura. [St = Sf +Sstandard +Sstrade]. La superficie territoriale va misurata secondo il confine di zona riportato sulle tavole grafiche di progetto, indipendentemente dalla collocazione delle aree destinate alla viabilità perimetrale alla zona, esistente o prevista dal Piano.
- IT – Indice di edificabilità territoriale (mc/mq). Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. [It=Vmax/St]
- UT – Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq). È la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale. [Ut=SLP/St]
- SF – Superficie fondiaria (mq). Superficie del lotto edificato (o edificabile) comprensiva delle aree di pertinenza dell'edificio; si può anche esprimere quale porzione della superficie territoriale misurata al netto delle aree di uso pubblico o aree di urbanizzazione primaria e secondaria e delle strade esistenti e di progetto. [Sf = St – Standard – Strade]
- IF – Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq). Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. [If=Vmax/Sf]
- UF – Indice Di Utilizzazione Fondiaria (mq/mq). È la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. [Uf=SLPt/Sf]
- DT – Densità Territoriale. La densità territoriale è il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la superficie territoriale della stessa.
- DF – Densità Fondiaria. La densità fondiaria esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili di una zona e la sua superficie fondiaria.
- SC – Superficie coperta (mq). Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti

inferiori a ml 1,50.

- RC – Rapporto di Copertura (%). È il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria o territoriale. [Rc= Sc/Sf; Rc= Sc/St].
- SP – Superficie permeabile (%). Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni, la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima ml 1,20, pedonali ma non carrabili purché inghiaiati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.
- IPT/IPF – Indice di Permeabilità (%). Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
- LM – Lotto minimo d'intervento (mq). Si intende l'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento edilizio urbanistico preventivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie territoriale.

2. Ai fini dell'applicazione delle NTA si assumono le seguenti definizioni dei parametri edilizi:

- ST – Superficie Totale (mq). Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
- SL – Superficie Lorda (mq). Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
- SLP – Superficie Lorda di Pavimento (mq). Superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti. La superficie lorda di pavimento complessiva (SLPt) di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli piani agibili, eventualmente anche interrati.
- SU – Superficie Utile Abitabile (mq). Superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, degli ingombri dei pilastri, dei cavedi, degli impianti, delle logge e dei balconi se di profondità non superiore ad ml 1,50. Rientra in tale superficie la proiezione orizzontale del vano scala degli alloggi duplex anche se in eccedenza rispetto al limite massimo della superficie utile abitabile
- SA – Superficie Accessoria (mq). Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

  a) I portici;

  b) I ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;

  c) Le tettoie con profondità superiore a ml 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a ml 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie

utile;

d) Le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;

e) I sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a ml 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;

f) I vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;

g) Spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

h) Le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

- S – Superficie convenzionale (mq). Superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie accessoria e della superficie dei parcheggi. [S=SU+60% (Sa+Sp)]
- Sp – Superficie Parcheggi (mq). Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, qualsiasi sia la destinazione d'uso, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione (Art.2 L.122/1989). Nelle residenze per superficie parcheggi si intende la superficie coperta o scoperta da destinare ad autorimesse o posti macchina di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra. Tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio, ma riferito alla superficie totale (Su) dell'organismo edilizio nel caso di residenze. Il costo di costruzione della parte eccedente la Sp e la Sa (45% della Su) è a totale carico dell'operatore. A tale limite sono ammesse deroghe motivate, in presenza di organismi abitativi composti prevalentemente da alloggi di superficie utile abitabile inferiore a mq 60.
- Superficie calpestabile (mq). Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
- HL – Altezza lorda. Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
- HF – Altezza del fronte. L'altezza del fronte è definita dalla differenza di quota tra la linea di terra e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano. Se:

  a) La copertura è piana, l'altezza è data dalla differenza di quota ottenuta misurando l'altezza dalla linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, fino alla linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura (se quest'altezza è maggiore di ml 1,20) o in assenza di parapetto o se quest'ultimo è inferiore a ml 1,20, fino al piano di

calpestio della medesima terrazza.

b) Se il solaio di copertura dell'ultimo piano è inclinato l'altezza va misurata dalla linea di terra alla quota dell'estradosso dell'ultimo solaio maggiorata dei 2/3 della proiezione verticale del tetto.

Nel caso di gruppi di edifici o parti di edificio con più altezze, l'altezza Hf è misurata con riferimento alla media delle altezze delle singole parti. L'altezza di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici

- HE – Altezza dell'edificio. Altezza massima tra quella dei vari fronti.
- HU – Altezza utile. Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
- V – Volume di un fabbricato (mc). Somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei solai, o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o piano di sistemazione esterna. [V= SLP x H]. Sono esclusi dal calcolo del volume:

  a) I vani interrati e loro assimilati nei casi in cui siano insuscettibili di produrre un aumento del carico urbanistico, non siano destinati alla stabile permanenza dell'uomo o lo strumento urbanistico non lo escluda espressamente;

  b) Le tettoie, le logge e i porticati non di uso comune, aperti su almeno due lati non perimetrati oltre il 10%, purché entro il limite del 30% della superficie lorda del piano dove il porticato è situato;

  c) I balconi e le pensiline;

  d) I volumi dei sottotetti non abitabili e dei sottotetti non praticabili;

  e) I volumi tecnici.
- Linea di Gronda. La linea di gronda è la linea determinata dall'intersezione dell'intradosso della falda del tetto con il fronte dell'edificio. Nel caso di copertura piana si intende convenzionalmente per falda il solaio di copertura aggettante.
- Piano di Campagna. Il piano di campagna è il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevata prima di effettuare l'intervento edilizio urbanistico.
- Linea di Terra. La linea di terra è data dalla quota media del marciapiede o, in sua assenza, del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
- Sedime. Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
- Sagoma. Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a ml 1,50.

- Piano fuori terra. Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- Piano seminterrato. Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
- Piano interrato. Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- Sottotetto. Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
- Il sottotetto è abitabile quando l'altezza di colmo netta risulti non inferiore a ml 2,70 per le nuove costruzioni e l'altezza perimetrale risulti non inferiore a ml 1,40 all'intradosso.
  Affinché i sottotetti esistenti siano abitabili l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20 e l'altezza perimetrale minima non può essere inferiore a metri 1,40 all'intradosso.
- Soppalco. Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio delimitato da pareti quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani. La superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare 1/3 della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) o di Superficie Accessoria (SA). Le altezze degli ambienti risultanti non devono essere inferiori a ml 2,20 ciascuna. Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.
- Numero dei piani. Numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della Superficie Lorda (SL).
- Volume tecnico. I volumi tecnici sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici:

  a) Le cabine elettriche ed i locali caldaia;

  b) Gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;

  c) Gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie

  d) Gli extra-corsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;

  e) Gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;

  f) Lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune;

  g) I serbatoi idrici;

  h) Le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;

  i) Vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché taluni abbaini;

  j) Le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di

sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;

k) Gli impianti tecnologici in genere;

l) Tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.

Centrali termiche, locali autoclave, cabine elettriche private o non, locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, sono considerati parte della superficie coperta e delle distanze dai confini, nel caso la loro altezza netta interna superi ml 2,50, se collocati all'interno della sagoma urbanistica, ovvero in adiacenza a questa, o nell'area di pertinenza del fabbricato, quali che siano le loro dimensioni, purché non completamente interrati.

Pertanto vanno considerati come dei volumi tecnici quei volumi destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati al suo interno, mentre non sono tali, le soffitte, gli stenditoi chiusi, quelli «di sgombero» e i locali interrati.

I sottotetti non abitabili e non praticabili vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico e per l'identificazione della nozione di "volume tecnico" assumono valore tre ordini di parametri:

a) Il primo, positivo, dì tipo funzionale, relativo al rapporto di strumentalità necessaria del manufatto con l'utilizzo della costruzione alla quale si connette;

b) Il secondo ed il terzo, negativi, ricollegati da un lato all'impossibilità di soluzioni progettuali diverse (nel senso che tali costruzioni non devono potere essere ubicate all'interno della parte abitativa) e dall'altro lato ad un rapporto di necessaria proporzionalità tra tali volumi e le esigenze effettivamente presenti.

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

- Pertinenza. Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
- Alloggio. L'alloggio è l'unità immobiliare destinata alla residenza, composta da uno o più locali di utilizzo diurno e notturno, da uno o più locali di servizio, da eventuali disimpegni, ripostigli, balconi, logge, terrazze e che presenta almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti per l'uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975 e dalla normativa regionale vigente.

3. La distanza è definita come lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.) in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. In

particolare il P.U.C. definisce:

- DC – Distanza dai confini (ml). È la distanza minima, misurata in direzione radiale, dai confini di proprietà della proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc.) non superiori a ml 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura. I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza. Per gli interventi di nuova costruzione, anche previa demolizione, la distanza degli edifici dai confini di proprietà deve essere minimo di ml 5,00. Tale distanza si applica a pareti finestrate e non finestrate e per qualsiasi sviluppo del fronte dell'edificio. Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente con mantenimento fedele di sagoma e sedime, ovvero per le parti oggetto di ristrutturazione che non siano demolite, sono ammesse le distanze preesistenti.

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

  È consentita la costruzione sul confine di proprietà, nelle Zone Territoriali Omogenee definite B ai sensi del D.M. 1444/1968. La costruzione sul confine è consentita anche in caso di sopraelevazione rispettando il filo della precedente fabbrica.
- DF – Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (ml). È la distanza valutata per ogni singolo piano tra pareti finestrate di edifici antistanti. Si definisce parete ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura. La continuità delle pareti non viene interrotta da eventuali rientranze o sporgenze dalla sagoma del fabbricato dovute a terrazze, logge, balconi, ecc. Non viene parimenti interrotta da discomplanarità di entità inferiore ai 50 cm. Si definisce parete finestrata la parete dotata di vedute ai sensi del Codice Civile. Due pareti si definiscono antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete incontrano la parete opposta. La distanza tra pareti finestrate e pareti antistanti è la minima perpendicolare condotta da una o dall'altra parete. Due pareti si definiscono non antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete non incontrano la parete opposta. La distanza si applica (ortogonalmente) tra tratti di pareti antistanti, per i tratti di pareti che non sono antistanti, la distanza non si applica. Quando su un tratto di parete è presente una finestra, l'intero tratto di parete si ritiene finestrate. La distanza si applica anche quando solo uno dei tratti di pareti antistanti è finestrato. La distanza si applica anche quando tra gli edifici sia interposta una strada aperta al pubblico transito, nel caso di nuova costruzione o ampliamento (per il solo ampliamento), fatti salvi i particolari casi di allineamenti esistenti ed esigenze formali compositive riguardanti il tessuto urbano. Le distanze dovranno misurarsi dagli sporti più avanzati di ciascun edificio, nel caso in cui questi superino ml 1,50. Gli sporti aventi funzione meramente decorativa e ornamentale sono esclusi dal calcolo della distanza. La distanza si applica anche tra distinti edifici insistenti nello stesso lotto di pertinenza.

- DS – Distanza dalle strade (ml). È la distanza minima dal ciglio stradale della proiezione verticale del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc.) non superiori a ml 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura. Le misure si esercitano in tutte le direzioni rispetto ad ogni punto delle fronti del fabbricato. Per ciglio stradale si intende la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali o ciclabili, nonché le aree di pertinenza stradale (fossi, siepi, scarpate, ecc.) in quanto soggette ad esproprio. I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza. Le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti in lotti posti in corrispondenza di intersezioni stradali a raso, oltre alle fasce di rispetto, debbono rispettare un arretramento all'incrocio corrispondente al triangolo costruito con due lati paralleli alle fasce di rispetto stradale, aventi dimensioni pari al doppio della fascia di rispetto della strada su cui si affacciano, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi. Per le costruzioni esistenti non conformi, in caso di sopraelevazione per non più di un piano, si applica una deroga alla norma indicata al comma precedente, che consente il mantenimento della distanza dalla strada edificando la sopraelevazione sul filo dell'edificio esistente, fatta salva la normativa antisismica, fatto salvo eventuali assensi, pareri e/o nulla osta, comunque denominati, di tutela giuridica presenti. Le distanze minime tra fabbricati – tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) – debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
    A. ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7;
    B. ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
    C. ml 10,000 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.

4. La disciplina delle distanze, fatte salve comunque le disposizioni del Codice Civile, non si applica:

a) Ai terrazzi, balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti e simili sporgenti dalla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 1,50 m;

b) Ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature e simili);

c) Alle strutture aperte di arredo (chioschi, gazebo, pensiline, pompeiane, pergolati, cabine telefoniche, opere artistiche, e simili);

d) Ai manufatti completamente interrati, comunque non sporgenti oltre 70 cm dal PR misurati all'intradosso del solaio di copertura, i quali possono quindi essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza e /o a confine;

e) Alle pensiline e ai box prefabbricati di utilità pubblica al servizio di strutture di arredo stradale;

f) Alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee, ed elementi similari;

g) Alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un ispessimento delle murature;

h) Agli ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di 3 m prevista dal Codice Civile);

i) Agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (box antincendio, gruppo di spinta, motocondensanti, ed elementi similari);

j) Alle scale di sicurezza esterne, aperte, quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti;

k) Ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;

l) Per le zone non residenziali, agli impianti tecnologici quali silos, depuratori e simili che necessitino di installazione separate dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamento a normative speciali, ed elementi similari.

ART. 5 MISURE DI SALVAGUARDIA

A partire dalla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale (Piano Strutturale e Piano Programmatico) e fino alla sua entrata in vigore è fatto obbligo di sospendere l'abilitazione alla realizzazione di interventi edilizi in contrasto con la disciplina contenuta nei piani o nelle varianti in corso di approvazione; l'approvazione di strumenti di pianificazione sottordinati che risultano non compatibili con il PUC

DISPOSIZIONI DI TUTELA E VINCOLI

ART. 6 PREVALENZA DELLE DISPOSIZIONI DI TUTELA E DEI VINCOLI

L'effettivo utilizzo delle aree destinate dal PUC ai diversi tipi di intervento è sempre subordinato alla stretta osservanza delle disposizioni di seguito elencate:

- delle disposizioni di cui al **D.Lgs. 22.01.2004, n.42** (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e dei vincoli apposti ai sensi del medesimo Codice (o della disciplina previgente in materia);
- per tutte le opere pubbliche, delle disposizioni di cui agli **artt. 95** (Verifica preventiva dell'interesse archeologico in sede di progetto preliminare) e **96** (Procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico) del **D.Lgs. 12.04.2006, n.163**;
- delle disposizioni contenute all'art.94 del **D.Lgs. 03.04.2006, n.152**, circa le aree di salvaguardia delle risorse idriche, e di quelle che riguardano la tutela dei corsi d'acqua;
- delle leggi e regolamenti vigenti in materia di **prevenzione del rischio sismico e idrogeologico**, nonché della pianificazione dell'**Autorità di Bacino**.

ART. 7 PREVENZIONE DEL RISCHIO GEOSISMICO ED IDROGEOLOGICO

Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal Piano Urbanistico Comunale dovranno essere attuate coerentemente con le conclusioni dello **Studio geologico-tecnico** redatto ai sensi della L.R. n.9/83 e s.m.i., ovvero degli studi geosismici di approfondimento, laddove previsti dal Piano Strutturale e/o dal Piano Programmatico del PUC, nonché nel rispetto del **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico** – **Rischio Frana** *e* **Piano Stralcio Difesa Alluvioni** dell' dell'**Autorità di Bacino** competente.

Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative di PUC e gli studi geologici, geosismici ed idrogeologici sopra richiamati, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questi ultimi.

Dovranno, inoltre, essere rispettate la normativa sismica vigente e tutte le eventuali **prescrizioni in materia idrogeologica e idraulica** contenute nella pianificazione dell'**Autorità di Bacino** competente.

In particolare, nelle parti di territorio per le quali il **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Rischio Frana dell'Autorità di Bacino** prevede una classe di **rischio molto elevato (R4**) o **elevato** (R3) è inibita ogni forma di edificazione ex novo che comporti un diretto aggravio dei pesi urbanistici sulle aree interessate.

In costanza delle predette determinazioni dell'Autorità di Bacino, per le aree che in virtù della loro attuale caratterizzazione urbanistica sono ricomprese in ambiti di Piano suscettibili di possibile trasformazione la potenzialità edificatoria eventualmente possibile in dette aree potrà essere espressa su suoli ritenuti idonei sotto il profilo geosismico. In alternativa la potenzialità edificatoria totale o parziale potrà essere trasferita su aree aventi idonee caratteristiche geosismiche, comunque ubicate negli ambiti urbani, secondo disciplinata dagli API e/o dai PUA.

La trasformazione o il mutamento dei territori coperti da boschi e terreni sottoposti a vincolo idrogeologico (ex R.D. n3267/1923) sono subordinati alla preventiva autorizzazione, ai sensi degli

artt. 22 e 23 della L.R. n.13 del 28/02/87 e dell'art- 24 della L.R. n.11 dell'7/05/86.
Per tutti i movimenti di terra che saranno effettuati nelle aree sottoposte al vincolo idrogeologico deve essere richiesta l'autorizzazione di cui alla L.R. n.11/96 artt. 23 e 24.

ART. 8 FASCE DI RISPETTO CORSI D'ACQUA

Ai sensi del punto 1.7 dell'Allegato alla L.R. 14/82 è vietata ogni nuova costruzione, oltre che le relative opere di urbanizzazione, lungo i torrenti a scarsa portata per una fascia di profondità del limite del demanio di m.10 e lungo i fiumi per una fascia di m. 25 al di sopra dei 500 m.s.l.m. e di m 50 al di sotto di detta quota.
Inoltre, per i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11.12.1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 e succ. mod. ed int. in materia di vincolo autorizzativo, ferme restando le esclusioni previste dall'art.142, commi 2 e 3, del medesimo D.Lgs. 42/2004.

ART. 9 RISPETTO DA SORGENTI AD USO IDROPOTABILE

1. La fascia di rispetto da sorgenti ad uso idropotabile è disciplinata dal D.Lgs. 152/2006.
2. La fascia di rispetto è suddivisa in due ambiti di protezione:
   - Il primo, classificato come zona di tutela assoluta, è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno 10 ml di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;
   - Il secondo, classificato zona di rispetto, con profondità di 200 ml di raggio dagli impianti di captazione. In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
     a) Dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
     b) Accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
     c) Spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
     d) Dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade.
     e) Aree cimiteriali;
     f) Apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
     g) Apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
     h) Gestione di rifiuti;
     i) Stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;

m) Centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

n) Pozzi perdenti;

o) Pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 Kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. É comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

3. Gli stessi ambiti di protezione valgono anche per le concessioni per lo sfruttamento delle acque minerarie e termali.

ART. 10 DISTANZE DI RISPETTO STRADALE

1. La fascia di rispetto stradale individua le distanze minime a protezione del nastro stradale dall'edificazione e costituisce un'area per la sicurezza stradale, nonché per eventuali ampliamenti futuri delle stesse

2. L'ampiezza di tale fascia (ovvero le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade) secondo quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione non possono essere inferiori a:

a) Fuori dai centri abitati:

- 60 ml per le strade di tipo A;
- 40 ml per le strade di tipo B;
- 30 ml per le strade di tipo C;
- 20 ml per le strade di tipo F ad eccezione delle strade vicinali per le quali il limite è 10 ml.

b) Fuori dai centri abitati ma all'interno di aree urbanizzabili:

- 30 ml per le strade di tipo A;
- 20 ml per le strade di tipo B;
- 10 ml per le strade di tipo C;

c) All'interno dei centri abitati:

- 30 ml per le strade di tipo A;
- 20 ml per le strade di tipo D;
- 7,50 ml per le strade di tipo C ed E;
- 5 ml per le strade di tipo F.

3. Nelle fasce di rispetto non possono consentirsi nuove costruzioni residenziali, produttive, commerciali, agricole, mentre sono ammissibili le trasformazioni fisiche volte a realizzare:

- Interventi di ampliamento della viabilità esistente, realizzazione di nuove viabilità o corsie di servizio;
- Reti di pubblici servizi;
- Aree di parcheggio;
- Percorsi pedonali e ciclabili;
- Sistemazioni a verde;
- Volumi tecnici;
- Interventi necessari alla funzionalità delle infrastrutture stradali.

- La prosecuzione delle attività agricole

4. Sugli edifici eventualmente esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo.

5. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica:

a) Ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);

b) Ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili,
percorsi sopraelevati, ecc.);

c) Alle strutture di arredo urbano (chioschi e gazebi su area pubblica, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);

d) Ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni
norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;

e) Alle pensiline in genere e ai box prefabbricati, al servizio di strutture di arredo stradale;

f) Ai muri di cinta e di sostegno in muratura piena fino a ml 1,50 di altezza previo Nulla Osta dell'ente/privato proprietario della strada;

g) Alle strutture di sostegno di pergolati aperti e senza copertura, tendoni, ecc.

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

7. Quando l'applicazione della norma di cui all'articolo alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, questi prevalgono sulla disciplina delle distanze.

ART. 11 AREE PERCORSE DAL FUOCO

1. Per tali aree e per tutte e aree percorse dal fuoco riportate nell'aggiornamento annuale del catasto delle aree percorse dal fuoco, si richiamano e recepiscono le norme di cui all'art. 10, comma 1, della L. n. 353/2000, come modificato dall'art. 4, comma 173, della L. n. 350/2003"

ART. 12 FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA

1. La fascia di rispetto ferroviaria individua la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, non inferiore a ml 30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, così come prescritto dal D.P.R. 753/1980.

2. In tale fascia è vietato costruire manufatti di qualsiasi specie.

3. Nella fascia di rispetto ferroviaria sono ammissibili le trasformazioni fisiche volte a realizzare:

- Interventi necessari alla funzionalità delle infrastrutture stradali;
- Reti di pubblici servizi;
- Aree di parcheggio;
- Percorsi pedonali e ciclabili;
- Sistemazioni a verde.

ART. 13 TUTELA ARCHEOLOGICA

1. Nelle aree soggette a vincolo archeologico ai sensi della normativa vigente, ogni intervento edilizio e infrastrutturale e ogni lavoro superficiale, compresi gli interventi di bonifica e per scoli di acque e canali, deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza, a meno degli interventi da realizzare in condizioni di emergenza per la incolumità pubblica.

2. Nelle aree ricomprese negli ambiti di interesse archeologico, tutti gli interventi pubblici e privati devono essere preceduti da comunicazione alla Soprintendenza ai Beni Archeologici, da inviare prima dell'inizio dei lavori, finalizzata all'esercizio dei poteri di vigilanza da parte della stessa.

ART. 14 FASCE DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI E DELLE INFRASTRUTTURE ENERGETICHE

1. Per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) connessi al funzionamento e all'esercizio degli elettrodotti si fa riferimento al D.P.C.M. del 8 Luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti" e del Decreto 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

All'interno della "Distanza di Prima Approssimazione" sono:

a) Vietate le destinazioni di edifici ad uso residenziale, scolastico o sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore;

b) Ammessi per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione senza formazione di nuove unità abitative.

2. Per gli Impianti fissi delle Telecomunicazioni e Radiotelevisivi eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, oltre ai limiti riportati al comma 1 non è consentita la realizzazione di pertinenze esterne o che siano fruibili come ambienti abitativi (ad es. balconi, terrazzi e cortili) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate in un raggio di 25 ml dall'impianto.

3. Per la fascia di rispetto dai metanodotti si applicano le disposizioni di cui al D.M. 24/11/1984 e s.m.i. "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8" e al D.M. del 17/04/2008 "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8".

4. Per la fascia di rispetto dai depuratori il riferimento normativo è la Deliberazione 4 febbraio 1977 del

Comitato dei Ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento, Allegato 4, "Norme tecniche generali

per la regolamentazione dell'installazione e dell'esercizio degli impianti di fognatura e depurazione".

L'ambito di rispetto del depuratore comprende una fascia di 100 ml. Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suddetta non possa essere rispettata, devono essere

adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi. Entro la fascia di rispetto sono ammesse esclusivamente nuove costruzioni funzionali all'impianto di depurazione.
5. Per la fascia di rispetto da impianti eolici il riferimento normativo è il D.M. 10/09/2010 "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili".

ART. 15 FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

Le aree ricadenti nella fascia di rispetto sono inedificabili, così come prescritto dalla LR 14/82.
Sono consentiti sugli edifici esistenti gli interventi edilizi di cui all'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie R.D. 24 luglio 1934 n.1265 così come modificato dalla legge n. 166/2002 art.28.

ART. 1DEROGHE

Ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, pervia deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.Lgs 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizi, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle NTA degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, inoltre nei casi di cui al comma 1-bis dell'art.14 del D.P.R. n.380/2001, le destinazioni d'uso, fermo restante in ogni caso di rispetto delle disposizioni di cui art. 7,8,9 del DM 1444/68

DISCIPLINA STRUTTURALE

ART.17 DISCIPLINA STRUTTURALE

La disciplina strutturale del territorio comunale:

- **Ambito storico:** comprende l'insediamento storico di Castelpoto. Il Piano prevede quali obiettivi strutturali la conservazione, il restauro e la valorizzazione dei tratti distintivi originari dell'antico abitato, ovvero dei caratteri urbanistici, edilizi e tipologici di pregio, il recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici degradati, il miglioramento della qualità degli spazi pubblici, l'integrazione urbanistica e funzionale del tessuto insediativo e quindi il miglioramento della qualità urbanistica, edilizia e funzionale.
- **Ambito urbano consolidato:** comprende gli insediamenti, a destinazione prevalentemente residenziale, di recente formazione, con impianto compiuto e prevalentemente compatti e/o saturi.
- **Ambito urbano di completamento:** comprende il tessuto consolidato del centro urbano per il quale vanno verificate le potenzialità residue, anche in relazione alla dotazione di servizi ed attrezzature. All'interno di tale ambito il Piano prevede quali obiettivi strutturali la ristrutturazione e riqualificazione architettonica ed urbanistica, la sostituzione edilizia l'eventuale completamento dell'edificato e la qualificazione degli spazi pubblici esistenti. L'obiettivo è definire un disegno organico dell'abitato e dei relativi margini rispetto agli altri ambiti urbani e alle frange periurbane, anche mediante la realizzazione di servizi ed attrezzature allo scopo di perseguire una migliore qualità insediativa.
- **Nuclei extraurbani consolidati:** comprende aree in buona parte sottratte agli usi agricoli, talora già interessate da interventi di trasformazione e/o di urbanizzazione, non ancora compiutamente infrastrutturati e urbanizzati.

  Per le aree comprese in tale Ambito il Piano definisce quali obiettivi strutturali il completamento e l'integrazione plurifunzionale, tanto mediante la realizzazione ed integrazione di servizi ed attrezzature, quanto attraverso la realizzazione di nuovi interventi a destinazione d'uso integrata misto-residenziale, terziaria, turistico-ricettiva, ecc.
- **Aree agricole ordinarie:** comprendono le porzioni di territorio, localizzate in campo aperto, strettamente funzionali all'attività agro-silvo-pastorale che può essere esercitata esclusivamente da imprenditori agricoli professionali e nel rispetto del principio del riuso dei manufatti esistenti. L'edificabilità rurale comprende: edifici rurali necessari alla conduzione dell'azienda; annessi agricoli e manufatti strumentali per utilizzi agrituristici e di attività complementari e connesse alle attività primarie. La costruzione di annessi agricoli è consentita qualora risulti commisurata alla capacità produttiva del fondo o alle reali necessità delle attività connesse; tali esigenze devono essere dimostrate dal piano di sviluppo aziendale.
- **Aree agricole periurbane:** comprendono le aree agricole o prevalentemente agricole contigue agli aggregati urbani e collocate tra la zona urbana e la zona agricola. La funzione è quella di evitare la saldatura dei preesistenti centri abitati mediante la tutela delle attività

agricole e degli elementi della naturalità e di paesaggio, rendendo così ben visibile il limite tra centro abitato e zona agricola e contenendo il fenomeno dell'edilizia diffusa.

Tali aree sono soggette alla riqualificazione sia naturalistica che agraria mantenendo il loro carattere rurale multifunzionale e ad esse è affidata la funzione di definire spazi di fruizione ricreativa e di rigenerazione ecologica.

- **Aree agricole di valore paesaggistico:** si riferisce ad aree ad elevata naturalità la cui protezione e valorizzazione riveste interesse strategico; nonché ad aree non urbanizzate, alcune delle quali in posizione marginale al tessuto insediativo consolidato. Relativamente agli ambiti così definiti il Piano prevede quali obiettivi strutturali il recupero degli edifici esistenti, anche mediante ristrutturazione edilizia nei limiti del volume esistente, compatibilmente con gli obiettivi generali di sostenibilità.
- **Aree agricole con produzione tipiche:** porzioni di territorio che per caratteristiche morfologiche e pedologiche si caratterizzano per la presenza di destinazioni colturali pregiate.
- **Ambito produttivo consolidato:** comprende parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con una destinazione d'uso prevalentemente produttiva e/o commerciale e direzionale. La disciplina attuativa sarà orientata alla riqualificazione edilizia e funzionale dei tessuti consolidati attraverso interventi di recupero, ampliamento e completamento del patrimonio edilizio esistente.
- **Impianto cimiteriale**.
- **Attrezzature e servizi esistenti:**

  Aree per attrezzature di interesse comune

  Aree per l'istruzione

  Aree per parcheggi

  Aree per spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

  Tali individuazioni riguardano aree del territorio comunale destinate ad attrezzature e servizi esistenti o di progetto.
- **Aree per attrezzature di interesse comune di progetto**
- **Sistema della mobilità** individua le reti di mobilità principali esistenti, nonché gli elementi infrastrutturali di previsione (viabilità di progetto o di potenziamento).

TITOLO II - PARTE PROGRAMMATICA

ART. 18 PRINCIPI E FINALITÀ DEL PIANO PROGRAMMATICO

1. Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), in coerenza con le disposizioni di cui alla Legge Urbanistica della Regione Campania 16/2004 e al Regolamento Regionale n. 5/2011, è lo strumento urbanistico generale che delinea le scelte e i contenuti strutturali e strategici di assetto e di sviluppo del territorio comunale, con riferimento in particolare alla tutela ambientale e alle trasformazioni edilizie e urbanistiche.

2. Il P.U.C., come previsto dalla L.R. 16/2004 e dal R.R. n. 5/2011 è formato dal presente Piano Programmatico e dal Piano Strutturale.

3. Il Piano Programmatico attua le direttive, le prescrizioni ed i vincoli del Piano strutturale e, in coerenza ed in attuazione degli stessi, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento,
i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

4. Per effetto di quanto previsto dal precedente comma il Piano programmatico costituisce l'unico quadro di riferimento operativo per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi
urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.

5. Il P.P. provvede a:

- Suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee ai sensi del D.M. 1444/68;
- Individuare le aree di trasformazione urbanistica in cui le previsioni del P.P. sono soggette alla redazione di un P.U.A. unitario, di iniziativa pubblica o privata, o ad un progetto di opera pubblica nel caso di realizzazione di un intervento pubblico (infrastrutture e attrezzature);
- Definire i criteri di dimensionamento delle trasformazioni insediative, definendo, per ciascun ambito di trasformazione, destinazioni d'uso, indici, parametri edilizi ed urbanistici, standard urbanistici;
- Definire i criteri di formazione per i piani, progetti o programmi, anche settoriali;
- Definire gli interventi infrastrutturali e la rete di mobilità da realizzare nell'arco di validità del P.P.;
- Definire la quantificazione, ancorché di massima, degli oneri finanziari a carico del bilancio dell'Amministrazione Comunale e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone la forma di finanziamento anche con riferimento agli atti di pianificazione economica.

6. Il Piano programmatico in coerenza ed attuazione del Piano strutturale definisce gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'Amministrazione, e quindi debbono essere verificate ed aggiornate con cadenza triennale.

ART. 19 DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Si definisce destinazione d'uso dell'immobile (o dell'unità immobiliare) quella fissata dal titolo abilitativo per esso rilasciato, ovvero, in assenza o nell'indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti.

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

3. Le destinazioni d'uso sono suddivise nelle seguenti categorie funzionali:

- Destinazioni Residenziali;
- Destinazioni Turistico – Ricettive;
- Destinazioni Commerciali e Direzionali;
- Destinazioni Produttive;
- Destinazioni Agricole;
- Servizi pubblici o di interesse pubblico.

4. Si definisce cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante il passaggio tra le differenti categorie funzionali di cui al precedente comma 3.

5. Il cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, mentre il cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante è ammissibile negli interventi di Ristrutturazione Edilizia.

6. Per le strutture turistico-ricettive esistenti è imposto il vincolo di destinazione d'uso secondo quanto prescritto dalla L.R. 16/2000.

9. La realizzazione di impianti serricoli è regolamenta dalle LL.RR. 8/1995 e 7/1996

ART. 20 ATTUAZIONE DEL PIANO PROGRAMMATICO

Il Piano Programmatico si attua, secondo quanto stabilito dalle presenti norme, per mezzo di:

- Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
- Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.);
- Interventi Edilizi Convenzionati (I.E.C.);
- Progetto di Opera Pubblica (OOPP).

2. I vincoli preordinati all'esproprio possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata: in tal caso al proprietario o avente titolo è dovuto un indennizzo nella misura e con le modalità previste dalla normativa vigente ovvero adeguate forme di compensazione. I perimetri individuanti i P.U.A. non sono da considerarsi in questa casistica.

3. Le Norme Tecniche Programmatiche hanno carattere prescrittivo e sono correlate con le indicazioni cartografiche del P.P., e con il RUEC.

ART. 21 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)

1. Le tavole del Piano Programmatico indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio del permesso di costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un P.U.A. e le parti nelle quali è confermato un P.U.A. approvato; il P.U.A. può essere d'iniziativa pubblica e/o privata.

2. I P.U.A. sono quei piani che, in accordo con le previsioni del P.U.C. e degli API, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione. Rientrano tra questi: a) Piani Particolareggiati, di cui all'art. 13 della L. 1150/1942 e s.m.i.;

- Piani di Lottizzazione, di cui all'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m.i.;
- Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, di cui alla L. 167/1962 e s.m.i.
- Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della L. 865/1971 e s.m.i.;
- Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della L. 457/1978 e s.m.i.

3. Il P.U.A. è sempre richiesto come presupposto per il rilascio del permesso di costruire in comprensorio assoggettato per la prima volta alla edificazione e del tutto carente di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

4. Nell'ambito dei P.U.A., per strutture particolarmente rilevanti, per collocazione, dimensione o funzione, l'Amministrazione Comunale potrà assumere l'iniziativa o richiedere alla proprietà di svolgere concorsi di progettazione urbanistica o architettonica.

5. I P.U.A. devono rispettare le destinazioni funzionali, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per le rispettive zone. Detti piani oltre a rispettare le dimensioni imposte dalla normativa devono comprendere tutti i suoli, delimitati da confini di zone omogenee.

ART. 22 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.)

1. Il Piano Programmatico si attua per Intervento Edilizio Diretto in tutte le zone del territorio comunale ove non è prescritto un intervento urbanistico preventivo, e comunque per tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

2. L'Intervento Edilizio Diretto, in coerenza con le disposizioni delle N.T.A. e del RUEC, è subordinato nei diversi casi al rilascio di un idoneo titolo abilitativo. Il rilascio del titolo abilitativo è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio ovvero all'impegno degli interessati a procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione degli interventi oggetto del permesso.

3. Nelle zone in cui è previsto l'I.E.D. è tuttavia sempre ammesso il ricorso al P.U.A..

4. L'Intervento Edilizio Diretto è tuttavia ammesso in edifici esistenti compresi in ambito da sottoporre a strumento urbanistico attuativo e fino all'approvazione dello stesso, limitatamente a:

- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;
- Cambio della destinazione d'uso con altra ammessa nella zona, senza opere edilizie a ciò preordinate.

ART. 23 INTERVENTO EDILIZIO CONVENZIONATO (I.E.C.)

1. L'Intervento Edilizio Convenzionato si configura come un intervento diretto in cui le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata

2. Con L'I.E.C. il richiedente il titolo abilitativo si impegna a completare le opere di urbanizzazione mancanti e/o a cedere gratuitamente alla AC le aree delle stesse.

3. La convenzione è approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

4. Possono essere oggetto di convenzionamento una o più delle seguenti fattispecie:

- Le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- La realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale;
- La realizzazione e cessione gratuita (o assoggettamento all'uso pubblico) dei sedimi e delle opere di urbanizzazione primaria previste del Piano e/o di quelle necessarie all'insediamento, ivi comprese le aree destinate a parcheggio e verde di base, entro tre anni dalla data di rilascio o presentazione della prima istanza edilizia e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità;
- La cessione gratuita o assoggettamento all'uso pubblico delle aree per urbanizzazione secondaria all'atto del rilascio o presentazione della prima istanza edilizia, o la loro monetizzazione qualora ammesso dalle presenti norme;
- Termini e modalità gestionali degli spazi pubblici o d'uso pubblico;
- Garanzie finanziarie per l'attuazione degli obblighi assunti.

ART. 24 ADEGUAMENTI IGIENICO-FUNZIONALI

1. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.U.C., al fine di migliorare l'igiene e la salubrità dell'immobile, è consentito l'incremento dell'unità immobiliare nel limite massimo del 20% della superficie residenziale esistente.

2. L'ampliamento dovrà essere organicamente inserito nell'impianto strutturale preesistente

3. Tale norma è applicabile una sola volta a condizione che siano comunque rispettate le distanze dai fronti e dai confini.

ART. 25 RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI

1. È ammesso il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, realizzati alla data di adozione del P.U.C. alle condizioni di cui alla L.R. 15/2000 (Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti) e s.m.i.

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono classificati come ristrutturazione edilizia e sono pertanto soggetti a titolo abilitativo e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa.

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

ART. 26 MODIFICHE DELLE QUOTE ORIGINARIE DEL TERRENO

1. I lavori di sistemazione del suolo che comportino modificazioni delle quote originarie del terreno, non riconducibili alla normale attività manutentiva ed alla coltivazione, devono essere autorizzati anche in assenza di connessi interventi edilizi.

2. Ogni intervento di sistemazione del suolo e dei pendii, di consolidamento dei versanti, di realizzazione di percorsi, ecc. dovrà essere effettuato utilizzando le tecniche di ingegneria naturalistica di cui al regolamento approvato con D.G.R. n. 3417 del 12/07/2002. Eventuali tecniche diverse potranno essere autorizzate soltanto se ne verrà adeguatamente dimostrata e documentata l'indispensabilità.

ART. 27 ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. L'abbattimento delle barriere architettoniche è regolato dalla vigente normativa in materia, ed è obbligatorio per quegli edifici destinati ad attività (anche private) aperte al pubblico, ai parcheggi ed ai percorsi pedonali, alle pendenze longitudinali/trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione. Inoltre sui percorsi pedonali/marciapiedi non bisogna realizzare o impiantare manufatti (pali luce, segnali stradali, colonnine per servizi vari, idranti, pali per cartellonistica pubblicitaria) che di fatto riducono la larghezza del percorso ed impediscono la fruibilità degli stessi da parte dei diversamente abili.

2. Nel caso di edifici per i quali la presente normativa prevede, quale categoria di intervento, il restauro, le soluzioni tecniche finalizzate a rendere accessibili gli immobili dovranno essere concordate con le competenti Soprintendenze e con l'Amministrazione Comunale.

3. L'Amministrazione Comunale si farà promotrice di strumenti specifici atti ad abbattere le barriere architettoniche al fine di consentire alle persone con ridotte o impedite capacità motorie la piena utilizzabilità diretta delle attrezzature, dei parcheggi, dei servizi pubblici e privati, nonché dei mezzi di trasporto pubblico.

ART. 28 MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI

1. La monetizzazione è l'alternativa alla cessione diretta al Comune degli standard urbanistici. La monetizzazione è una procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari. La finalità è quella di far sì che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che dalla rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato derivino somme di denaro sostitutive da destinare esclusivamente all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività. La finalità della monetizzazione va ricondotta all'obiettivo di una dotazione di standard qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione. La quantità globale di aree per servizi derivante dalle previsioni del P.U.C., deve comunque essere sempre obbligatoriamente garantita almeno nella misura corrispondente ai limiti minimi di legge.

2. La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse. Fermo restando il principio che

prioritariamente l'Amministrazione Comunale ed il soggetto privato proponente dovranno procedere al reperimento ed alla cessione reale degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, si potrà procedere alla monetizzazione in luogo della cessione/individuazione qualora sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:

- Qualora le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
- Qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura;
- In relazione ad interventi edilizi o Piani Attuativi ove non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree;
- Qualora si dimostri la possibilità e/o l'opportunità di integrare le aree a standard con i servizi esistenti, in aree limitrofe in senso funzionale. Ad esempio, la presenza in zona di impianti sportivi di quartiere, ovvero di scuole, ecc., in relazione alla marginalità delle superfici in cessione;
- Qualora la cessione di tali aree non risulti possibile per particolari motivi amministrativi (mancanza di titoli trascritti, vincoli e/o gravami, ecc.);
- Qualora lo standard da realizzare o da cedere abbia una consistenza residuale inferiore a mq 100 e/o non sia possibile localizzarlo in stretta corrispondenza con la viabilità pubblica, non risulti direttamente accessibile e fruibile e non risulti particolarmente utile per assenza nelle immediate vicinanze di strutture di interesse pubblico.

La presente casistica (riportata a titolo esemplificativo e non esaustivo) è applicabile a tutti i casi di nuova costruzione (ad es. nuovi edifici, ampliamenti) e ad i casi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.

3. La monetizzazione degli standard non è ammissibile nelle Z.T.O. C, di totale nuova urbanizzazione e soggette a P.U.A., salvo specifica deroga, motivata e documentata, da approvarsi con apposita deliberazione consiliare.

4. In alternativa al pagamento dell'importo dovuto, nel caso di interventi di rilevante importanza è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su proposta del Dirigente del Settore, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di lottizzazione, e con idonea garanzia fidejussoria, di convertire il valore delle monetizzazioni nella realizzazione di servizi e/o attrezzature e/o opere pubbliche diverse, purché definitivamente destinate ad attività collettive e cedute gratuitamente al Comune.

5. In analogia a quanto previsto al comma precedente, in alternativa al pagamento dell'importo dovuto è data facoltà all'Amministrazione Comunale su proposta del Dirigente del Settore, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di P.U.A., di perequare le aree monetizzabili (e quindi individuate tali) con altre aree convenienti per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, o conformazione planimetrica o localizzazione urbanistica.

6. La proposta/richiesta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo edilizio ovvero prima della adozione definitiva del

P.U.A. L'ammissione della monetizzazione degli standard sarà definita con apposita determinazione dirigenziale, a cui farà seguito il deliberato della G.C. La proposta di monetizzazione può avvenire anche su iniziativa dell'Ufficio, qualora ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nella acquisizione di aree marginali e non funzionali agli scopi dell'Amministrazione, ovvero un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione. L'Amministrazione Comunale, con atto esplicito del Dirigente del Settore competente, può diniegare la proposta di monetizzazione ove verifichi, a seguito dei normali accertamenti istruttori, che il richiedente il titolo abilitativo edilizio, o il soggetto promotore del P.U.A., dispone di aree idonee e utili al soddisfacimento degli standard urbanistici.

7. Nel rispetto delle finalità di cui al comma 1 i proventi incassati dal Comune per la monetizzazione sono da considerarsi fondi a destinazione vincolata da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione e per la progettazione, realizzazione e allestimento di attrezzature e servizi pubblici, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

ART. 29 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Il P.U.A. deve definire:
   - La massima edificazione nei limiti di applicazione degli Indici Urbanistici di zona;
   - Le opere di urbanizzazione conseguenti all'edificazione da realizzare e da cedere al Comune;
   - Gli spazi pubblici e le aree da realizzare e/o cedere al Comune:
   - La tipologia dei fabbricati di nuova costruzione e la disciplina dei fabbricati esistenti.

2. Non costituiscono varianti al P.U.C.:
   - La verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e in ogni caso le modifiche tecniche obbligatorie;
   - La precisazione dei tracciati viari;
   - Le modificazioni del perimetro del P.U.A. rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici e idrogeologici;
   - Le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 3 comma 1 lettere a), b), c) e d);
   - Le modifiche o diversa dislocazione, nel perimetro del P.U.A., degli insediamenti, dei servizi o attrezzature, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e che non incidono sul dimensionamento globale del piano, sugli indici di fabbricabilità e sulla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico nel rispetto del D.M. 1444/1968;
   - Gli interventi in attuazione dell'articolo 7 della L.R. 19/2009.

3. Al P.U.A. deve essere allegato uno schema di convenzione, già sottoscritto dai soggetti attuatori, disciplinante i rapporti tra questi ed il Comune. La convenzione disciplina compiutamente i rapporti tra i soggetti proprietari degli immobili inclusi nel P.U.A. e/o i loro aventi causa, ed il Comune; essa

deve prevedere:

- L'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria negli Ambiti di Trasformazione;
- L'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
- L'obbligo ad eseguire tutte le opere previste, pubbliche e private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, compreso tra i tre e i cinque anni;
- La cessione gratuita degli standard urbanistici compresi nel P.U.A.;
- Le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;
- La quota di edilizia convenzionata che eventualmente si intende realizzare negli ATR.

ART. 30 DISCIPLINA DEI MANUFATTI ESISTENTI ALL'INTERNO DEL P.U.A.

1. È possibile ipotizzare la non demolizione dei manufatti esistenti e utilizzati all'interno degli Ambiti di Trasformazione, con conservazione delle superfici esistenti, solo nel caso in cui la destinazione d'uso è compatibile con quelle previste dal P.U.C.
2. Nel caso in cui i manufatti, all'interno delle previsioni del P.U.A., siano conservati con le loro destinazioni d'uso, in quanto compatibili con le previsioni del P.U.C., non saranno considerati nel calcolo della massima edificazione:

- Le superfici lorde di questi manufatti;
- La loro area di sedime;
- I suoli liberi da edificazione connessi a tali manufatti in ragione del nesso di pertinenzialità e/o lotto di riferimento e/o connessione funzionale quale risultante dai titoli abilitativi o da procedure di condono edilizio.

3. La non considerazione di tali aree nel calcolo della massima edificazione possibile all'interno del P.U.A. determina che questa conservazione non contribuisce alla formazione di carico urbanistico, non considera i manufatti nella distribuzione nelle aliquote residenziali/produttive e comporta, conseguentemente, la rideterminazione della SL della Area di Trasformazione; il fabbisogno di standard residenziali sarà quindi calcolato rispetto agli abitanti da insediare con il progetto di P.U.A.
4. I titolari di questi manufatti esistenti ed utilizzati, manifestano formalmente al soggetto promotore la loro volontà di non partecipare alla trasformazione; il mancato riscontro al formale invito a partecipare alla trasformazione, effettuato con notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine di trenta giorni, equivale a manifestazione di non volontà alla trasformazione.
5. Il P.U.A. dovrà disciplinare, attraverso le Norme Tecniche di Attuazione, gli interventi ammissibili (interventi non comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, senza possibilità di utilizzazione a fini edificatori delle aree connesse) e tutte le misure atte ad armonizzare la permanenza di questi immobili con il nuovo assetto morfologico dell'Ambito di Trasformazione. Le N.T.A. del P.U.A. provvederanno, inoltre, a disciplinare eventuali forme e relativi oneri di successiva utilizzazione di infrastrutture, attrezzature e servizi connessi alla realizzazione del P.U.A.

6. La conservazione di manufatti edilizi, comunque, costituendo elemento derogatorio alle procedure di realizzazione dell'Ambito di Trasformazione, è determinata dalla impossibilità di delocalizzazione manufatti ad uso produttivo in atto, o dalla impossibilità di allocare in altre residenze gli abitanti insediati, o dalla eccessiva onerosità dei procedimenti di esproprio e/o demolizione, e dovrà essere adeguatamente proposta e motivata dal P.U.A.:

- Dimostrando la compatibilità funzionale dei manufatti e delle aree rispetto alle destinazioni d'uso previste dal P.P. per l'Ambito di Trasformazione;
- Dimostrando la compatibilità dei manufatti e delle aree rispetto al progetto complessivo di riassetto morfologico dell'area;
- Prevedendo che per i manufatti in questione si possano effettuare esclusivamente interventi non comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso.

ART. 31 ESPROPRIAZIONE DEGLI IMMOBILI PER L'ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

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

TITOLO III – ZONIZZAIONE DEL PIANO

ART. 32 INSEDIAMENTI STORICI - ZONA A

1. La zona omogenea “Insediamenti Storici” comprende le parti del territorio interessate dagli agglomerati urbani, o singoli edifici, che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e dei processi di formazione e rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale; la ZTO può ricomprendere anche gli spazi inedificati interni agli agglomerati e la rete viaria interna ai tessuti nonché le aree circostanti, che possono considerarsi, per le loro caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi.

2. Le destinazioni d’uso ammesse sono le seguenti:

- Destinazioni residenziali;
- Destinazioni turistico-ricettive:
    - Alberghi e pensioni, con attività connesse e complementari;
    - Motel, residence, strutture ricettive extralberghiere, come definite dalla L.R. 17/2001 con esclusione delle case e appartamenti per vacanze di cui all’art.1 lett.b) della stessa L.R
- Destinazioni commerciali e direzionali:
    - Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita fino a mq 250);
    - Pubblici esercizi, quali Esercizi della somministrazione alimenti e bevande (es. ristoranti, trattorie, caffè e bar), Esercizi dove si svolgono giochi leciti (es. sale pubbliche da biliardo e altri giochi leciti), Esercizi cosiddetti “Internet Point;
    - Studi professionali e piccoli uffici in genere;
    - Servizi alla persona nei settori delle confezioni, della salute, dell’igiene e dell’estetica;
    - Servizi per la casa e l’ufficio nei settori della pulizia, editoria, fotografia e arredo;
    - Noleggio di beni di uso personale e domestico, di automezzi, di attrezzature per l’ufficio;
    - Riparazione e rinnovo di beni personali, per la casa e per l’ufficio Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano.

3. Per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali (fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente come ad esempio casa singola pluripiano, e le residenze collettive) ai piani terra sono vietati i mutamenti di destinazione d’uso verso la destinazione residenziale.

4. Il Piano programmatico si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica volto a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti; in alternativa i privati proprietari, anche riuniti in consorzio, possono proporre la definizione per l’intero ambito di proprietà di un Piano Attuativo ai sensi della normativa vigente. L’ambito di proprietà sarà definito da un aggregato edilizio e fondiario composto da una o

più unità immobiliari, eventualmente anche non contigue, inserite all'interno di una maglia stradale. In assenza del P.U.A., le trasformazioni fisiche ammissibili tramite Intervento Edilizio Diretto, compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione Edilizia per i soli cambi di destinazione d'uso;
- Ristrutturazione Edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione dell'esistente, se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, potrà rimanere inalterata;
- Infrastrutture viari, tecnologiche a rete o puntuali e per l'arredo urbano che rispetto lo stato dei luoghi.

Con la redazione del Piano Attuativo potranno essere consentiti anche gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica.

6. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea sono subordinate ad un'accurata verifica delle strutture che ne acclari la situazione statica presente e definisca le condizioni (anche concernenti interventi su elementi esistenti) alle quali le predette trasformazioni sono effettuabili, non devono avere carattere invasivo o distruttivo della natura dei luoghi, ma sostanzialmente recuperare il fascino dei luoghi, ed ispirarsi ove possibile al principio della conservazione e/o del ripristino degli elementi architettonici tradizionali.

7. Non sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere, le quali potranno essere utilizzate esclusivamente per migliorare la dotazione di servizi pubblici.

8. Gli interventi di trasformazione tesi alla realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico potranno essere oggetto di agevolazioni fiscali da determinarsi con atto dell'organo collegiale comunale competente.

ART. 33 INSEDIAMENTI URBANI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI - ZONA B

1. La zona omogenea "Insediamenti Urbani prevalentemente consolidati" comprende gli insediamenti, a destinazione prevalentemente residenziale, di recente formazione, con impianto compiuto e prevalentemente compatti e/o saturi.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- Destinazioni residenziali;
- Destinazioni turistico-ricettive:
    - Alberghi e pensioni, con attività connesse e complementari;
    - Motel, residence, strutture ricettive extralberghiere, come definite dalla L.R. 17/2001 con esclusione delle case e appartamenti per vacanze di cui all'art.1 lett.b) della stessa L.R
- Destinazioni commerciali e direzionali:
    - Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita fino a mq 250);
    - Pubblici esercizi, quali Esercizi della somministrazione alimenti e bevande (es. ristoranti, trattorie, caffè e bar), Esercizi dove si svolgono giochi leciti (es. sale pubbliche da biliardo e altri giochi leciti), Esercizi cosiddetti

"Internet Point;
- Studi professionali e piccoli uffici in genere;
- Attività finanziarie ed assicurative;
- Servizi alla persona nei settori delle confezioni, della salute, dell'igiene e dell'estetica;
- Servizi per la casa e l'ufficio nei settori della pulizia, editoria, fotografia e arredo;
- Noleggio di beni di uso personale e domestico, di automezzi, di attrezzature per l'ufficio;
- Riparazione e rinnovo di beni personali, per la casa e per l'ufficio;
- Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano.

- Servizi pubblici o di interesse pubblico:
  - Servizi della Pubblica Amministrazione;
  - Organizzazioni associative;
  - Servizi di Protezione Civile;
  - Attività sanitarie ed assistenziali,
  - Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso;
  - Attività culturali, di istruzione superiore, di formazione e di ricerca;
  - Parcheggi pubblici o di uso pubblico in sede propria;
  - Attività di svago, riposo e sportive;
  - Servizi tecnici e tecnologici.

3. Ai piani terra dei locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali (fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente come ad esempio casa singola pluripiano, e le residenze collettive) sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale.

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite Intervento Edilizio Diretto, compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;
- Nuova Costruzione.

5. Parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

- RC (%) = Pari al minimo valore tra 70% e RC esistente;
- RC (%) = 60 % (nuove costruzioni)
- IPF (%) = 60%
- HE (ml) = 10,50
- DC (ml) = 5,00
- DF (ml) = 10,00
- DS (ml) = 5,00
- If (mc/mq) = 1,50

L'IPF si applica solo per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente. Nel caso di demolizione e ricostruzione di interi immobili si prevedrà il reperimento della Sp pari al 20% del lotto. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrate, si ritiene possano essere utilizzate soluzioni alternative per il soddisfacimento degli standard quali la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari.

Il prescritto IPF potrà essere motivatamente ridotto, sulla base di una specifica analisi e di una corretta progettazione del suolo che tenga conto degli specifici aspetti geologici - idrogeologici e botanico – vegetazionali, nonché dell'utilizzo di soluzioni alternative riferite alle migliori tecnologie disponibili.

6. Per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del Piano Programmatico sono ammessi inoltre interventi di nuova costruzione per l'ampliamento della volumetria esistente.

L'ampliamento è consentito per i seguenti edifici:

- Edifici residenziali uni-bifamiliari;
- Edifici di volumetria non superiore a mc 1.500;
- Edifici residenziali composti da non più di tre piani fuori terra, oltre all'eventuale piano sottotetto. La nuova volumetria dovrà essere ben armonizzata all'interno del contesto esistente, ed essere parte di un progetto più ampio di riqualificazione dell'intero edificio dal punto di vista strutturale e del decoro architettonico, ed il progetto di ampliamento dovrà soddisfare i requisiti in materia energetico-ambientale previsti nel RUEC.

Tale opportunità di intervento è consentita per una sola volta entro il limite massimo del 20% della volumetria esistente, e nel rispetto dei parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze. L'incremento volumetrico non potrà generare nuove unità immobiliari, ed inoltre non potrà essere cumulabile con altre norme incentivanti.

7. È sempre consentita la definizione di un P.U.A. (di iniziativa pubblica o privata), al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici e per un miglioramento della qualità architettonica e della vivibilità dell'area, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. Il P.U.A. sarà esteso ad un ambito significativo della zona omogenea (definito da un aggregato edilizio e fondiario composto da una o più unità immobiliari) ed agirà nel rispetto dei parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze di cui al precedente comma 5.

8. In tale zona sono sempre consentiti gli interventi di Rigenerazione Urbana ai sensi della L.R. 5/2024

ART. 34 INTEGRAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - ZONA B2

1. La zona omogenea "Integrazione prevalentemente residenziale" comprendono le parti del territorio destinate al soddisfacimento del fabbisogno residenziale localizzate in aree strategiche del territorio comunale.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- Destinazioni residenziali;
- Destinazioni commerciali e direzionali:
    - Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita fino a mq 250);
    - Pubblici esercizi, quali Esercizi della somministrazione alimenti e bevande (es. ristoranti, trattorie, caffè e bar), Esercizi dove si svolgono giochi leciti (es. sale pubbliche da biliardo e altri giochi leciti), Esercizi cosiddetti "Internet Point;
    - Studi professionali e piccoli uffici in genere;
    - Attività finanziarie ed assicurative;
- Servizi pubblici o di interesse pubblico:
    - Servizi della Pubblica Amministrazione;
    - Organizzazioni associative;
    - Servizi di Protezione Civile;
    - Attività sanitarie ed assistenziali,
    - Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso;
    - Attività culturali, di istruzione superiore, di formazione e di ricerca;
    - Parcheggi pubblici o di uso pubblico in sede propria;
    - Attività di svago, riposo e sportive.

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite Intervento Edilizio Diretto, compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione Edilizia;
- Nuova Costruzione;
- Infrastrutture viari, tecnologiche a rete o puntuali e per l'arredo urbano che rispetto lo stato dei luoghi.

5. L'attuazione degli interventi di nuova costruzione avviene mediante Intervento Edilizio Diretto previo rilascio **di Permesso di costruire convenzionato** che prevede la cessione gratuita di aree per standards pubblici nella misura di seguito indicata ed eventualmente la loro realizzazione diretta a scomputo dagli oneri.

6. Parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

- RC (%) = Pari al minimo valore tra 70% e RC esistente;
- IPF (%) = 60%
- HE (ml) = 10,50
- DC (ml) = 5,00
- DF (ml) = 10,00
- DS (ml) = 5,00
- If (mc/mq) = **1,5**
- Area a standard: 12 mq /ab per verde pubblico e parcheggi;

6. Il cambio di destinazione dall'uso residenziale a quello terziario, commerciale o ricettivo è sempre

consentito a condizione che siano assicurate le relative dotazioni minime di attrezzature e servizi connessi.

7. Le aree scoperte private residuanti dall'edificazione potranno essere utilizzate per la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai fini del soddisfacimento delle aliquote di legge fissaste per le diverse destinazioni d'uso, la restante parte dovrà essere sistemata a verde.

8. In tale zona sono sempre consentiti gli interventi di Rigenerazione Urbana ai sensi della L.R. 5/2024

ART. 35 PRODUTTIVA CONSOLIDATA - ZONA D1

1. La zona omogenea "Produttiva consolidata" individua le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate generalmente caratterizzati dalla prevalente funzione produttiva.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- Destinazioni commerciali e direzionali:
  - Medie strutture di vendita (con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 2.500);
  - Grandi strutture di vendita (con superficie di vendita maggiore di mq 2.501);
  - Vendita carburanti e di prodotti per autoveicoli, lavaggio autoveicoli, ordinaria e minuta manutenzione dei veicoli a motore, attività commerciale ed esercizi pubblici a servizio dell'utente automobilista.
- Destinazioni produttive:
  - Attività manifatturiere industriali o artigianali (es. fabbriche, officine, magazzini, depositi coperti, piazzali, spazi espositivi, uffici connessi alla produzione);
  - Attività di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici;
  - Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi;
  - Servizi per la logistica integrata destinata alla movimentazione, l'immagazzinamento, il deposito, la conservazione e distribuzione di prodotti finiti;
- Servizi pubblici o di interesse pubblico:
  - Servizi della Pubblica Amministrazione;
  - Organizzazioni associative;
  - Servizi di Protezione Civile;
  - Parcheggi pubblici o di uso pubblico in sede propria;
  - Servizi tecnici e tecnologici.

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite Intervento Edilizio Diretto, compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia;
- Nuova Costruzione.

4. Parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

- RC (%) = Pari al minimo valore tra 60% e RC esistente;
- RC (%) = 70 % (nuove costruzioni)
- IPF (%) = 60%
- HE (ml) = 10,50 con esclusione dei volumi tecnici
- DC (ml) = 5,00
- DF (ml) = 10,00
- DS (ml) = 5,00
- If (mc/mq) = 1,50

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

È ammissibile la realizzazione di locali di guardiania muniti dei necessari comfort per lo stazionamento del personale con una SUL non superiore a mq 38.

L'IPF si applica solo per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente e per gli interventi di Nuova Costruzione. Nel caso di demolizione e ricostruzione di interi immobili si prevedrà il reperimento della Sp pari al 20% del lotto. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrate, si ritiene possano essere utilizzate soluzioni alternative per il soddisfacimento degli standard quali la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari.

Per il miglioramento ambientale e paesaggistico si intende incentivare la diffusione di coperture verdi con la dispersione delle acque di pioggia, le quali concorrono al raggiungimento dell'IPF.

Il prescritto IPF potrà essere motivatamente ridotto, sulla base di una specifica analisi e di una corretta progettazione del suolo che tenga conto degli specifici aspetti geologici - idrogeologici e botanico – vegetazionali, nonché dell'utilizzo di soluzioni alternative riferite alle migliori tecnologie disponibili.

5. Le attività classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del T.U. n.1265/1934 e del DMS 05/09/1994 sono soggetti alle disposizioni della Delibera di Giunta Regionale Campania n. 4102 del 05/08/1992, nonché della Delibera di Giunta Regionale Campania n. 2119 del 24/05/2002.

6. Le trasformazioni fisiche nella ZTO dovranno favorire interventi di qualificazione ecologico-ambientale (ad es. prevedendo adeguate fasce di mitigazione ambientale, curare l'integrazione tra paesaggio ed edificato), anche in favore della creazione di aree per la produzione di energia, o per servizi alla scala territoriale.

ART. 36 AREE AGRICOLE ORDINARIE – ZONA E

1. La zona omogenea "Aree agricole ordinarie" rappresenta le porzioni di territorio ad utilizzazione agricola che presentano minori potenzialità e richiedono pratiche colturali per migliorarne la struttura e le proprietà agronomiche, oppure necessitano di moderate restrizioni nella produttività o nella

scelta delle colture.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- Destinazioni residenziali limitatamente all'edificato esistente;
- Destinazioni agricole:
    - Residenza connessa alla conduzione del fondo;
    - Annessi agricoli pertinenziali al fondo;
    - Impianti produttivi agro-alimentari;
    - Impianti serricoli;
    - Impianti per allevamento e lavorazioni connesse;
    - Strutture per il ricovero e l'allevamento di animali;
    - Attività agrituristica e di turismo rurale da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente;
    - Attività ricreativo – culturale a cielo aperto (es. maneggio, camping);
    - Attività manifatturiere zootecniche
    - Altre attività connesse, complementari e compatibili con l'uso agricolo.

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite Intervento Edilizio Diretto, compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;
- Nuova Costruzione.

4. Parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

- Residenza connesse alla conduzione del fondo:
    - LM (mq) = 5.000
    - **IF** (mc/mq) **0,030**
    - HE (ml) = 6,00
    - RC (%) = 25%
    - DC (ml) = 20,00
- Annessi agricoli e altre strutture (es. stalle, silos, magazzini, serre, locali per la lavorazione e successiva trasformazione dei prodotti agricoli):
    - LM (mq) = 5.000
    - **IT** (mc/mq) **0,07**
    - HE (ml) = 6,00
    - RC (%) = 25%
    - DC (ml) = 20,00

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

5. Le nuove residenze agricole dovranno possedere i requisiti di abitabilità minimi, così come individuati dalla normativa vigente (L. 219/1981), con un minimo di 45 mq utili abitabili, ed il Volume totale dovrà essere non superiore a mc 500.

6. È consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui, siti anche in Comuni diversi, a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di identificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
7. I fabbricati rurali esistenti utilizzati per la conduzione del fondo, in caso di necessità opportunamente documentata in un apposito Piano di Sviluppo Aziendale, sono suscettibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, di interventi di nuova costruzione finalizzati all'ampliamento della Superficie Residenziale ai fini dell'adeguamento igienico-sanitario. L'ampliamento non potrà superare il limite massimo del 20% della Superficie Residenziale esistente. È comunque ammissibile l'incremento di volumetria con i parametri innanzi descritti per gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali sia prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.
8. I volumi destinati agli annessi agricoli, in caso di necessità opportunamente documentata in un apposito Piano di Sviluppo Aziendale, sono suscettibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, di interventi di nuova costruzione finalizzati all'ampliamento della Volumetria esistente. L'ampliamento non potrà superare il limite massimo del 10% della Volumetria esistente. È comunque ammissibile l'incremento di volumetria con i parametri innanzi descritti per gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali sia prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi già esistenti e dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri della tutela ambientale.
9 Gli edifici esistenti utilizzati per attività di turismo rurale e agriturismo sono suscettibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, di interventi di nuova costruzione finalizzati all'ampliamento della Volumetria esistente. L'ampliamento non potrà superare il limite massimo del 20%, fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale. È comunque ammissibile l'incremento di volumetria con i parametri innanzi descritti per gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali sia prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.
10. I volumi relativi agli annessi agricoli e altre strutture dovranno essere realizzati separatamente da quelli per la residenza connessa alla conduzione del fondo, con il rispetto delle norme relative alle distanze tra fabbricati e non sono ammissibili volumi di collegamento.

ART. 37 AREE AGRICOLE PERIURBANE - ZONA E1

1. La zona omogenea "Aree agricole periurbane" individua le aree agricole, o prevalentemente agricole, contigue agli aggregati urbani e collocate tra la zona urbana e la zona agricola, la cui funzione è quella di evitare la saldatura dei preesistenti centri abitati mediante la tutela delle attività agricole, gli elementi della naturalità e di paesaggio.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- Destinazioni residenziali limitatamente all'edificato esistente;
- Destinazioni agricole:
    - Residenza connessa alla conduzione del fondo;
    - Annessi agricoli pertinenziali al fondo;

- Impianti serricoli;
- Attività agrituristica e di turismo rurale da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente;
- Attività ricreativo – culturale a cielo aperto (es. maneggio, camping);
- Altre attività connesse, complementari e compatibili con l'uso agricolo.

- Servizi pubblici o di interesse pubblico:
  - Servizi della Pubblica Amministrazione;
  - Organizzazioni associative;
  - Servizi di Protezione Civile;
  - Parcheggi pubblici o di uso pubblico in sede propria;
  - Attività di svago, riposo e sportive.

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite Intervento Edilizio Diretto per gli edifici e gli altri manufatti esistenti comprendono:

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
- Ristrutturazione Edilizia;
- Restauro e Risanamento Conservativo;
- Nuova Costruzione.

4. Parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

- Residenza connesse alla conduzione del fondo:
  - LM (mq) = 10.000
  - **IF** (mc/mq) 0,**030**
  - HE (ml) = 6,00
  - RC (%) = 25 %
  - DC (ml) = 20

- Annessi agricoli e altre strutture (es. stalle, silos, magazzini, serre, locali per la lavorazione e successiva trasformazione dei prodotti agricoli):
  - LM (mq) = 10.000
  - **IT** (mc/mq) **0,06**
  - HE (ml) = 6,00
  - RC (%) = 25 %
  - DC (ml) = 20

  Le nuove residenze agricole dovranno possedere i requisiti di abitabilità minimi, così come individuati dalla normativa vigente (L. 219/1981), con un minimo di 45 mq utili abitabili, ed il Volume totale dovrà essere non superiore a mc 500.

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

  È consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui, siti anche in Comuni diversi, a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di identificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

I fabbricati rurali esistenti utilizzati per la conduzione del fondo, in caso di necessità opportunamente documentata in un apposito Piano di Sviluppo Aziendale, sono suscettibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, di interventi di nuova costruzione finalizzati all'ampliamento della Superficie Residenziale ai fini dell'adeguamento igienico-sanitario. L'ampliamento non potrà superare il limite massimo del 20% della Superficie Residenziale esistente. È comunque ammissibile l'incremento di volumetria con i parametri innanzi descritti per gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali sia prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.

Gli edifici esistenti utilizzati per attività di turismo rurale e agriturismo sono suscettibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, di interventi di nuova costruzione finalizzati all'ampliamento della Volumetria esistente. L'ampliamento non potrà superare il limite massimo del 20%, fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale. È comunque ammissibile l'incremento di volumetria con i parametri innanzi descritti per gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali sia prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.

I volumi destinati agli annessi agricoli, in caso di necessità opportunamente documentata in un apposito Piano di Sviluppo Aziendale, sono suscettibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, di interventi di nuova costruzione finalizzati all'ampliamento della Volumetria esistente. L'ampliamento non potrà superare il limite massimo del 10% della Volumetria esistente. È comunque ammissibile l'incremento di volumetria con i parametri innanzi descritti per gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali sia prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi già esistenti e dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri della tutela ambientale.

I volumi destinati all'attività agricola dovranno essere realizzati separatamente da quelli per la residenza connessa alla conduzione del fondo, con il rispetto delle norme relative alle distanze tra fabbricati e non sono ammissibili volumi di collegamento.

ART. 38 AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO - ZONA E2

1. La zona omogenea "Aree agricole di valore paesaggistico" comprende le parti del territorio che per caratteristiche e localizzazione assumono rilevanza primaria per la funzione di salvaguardia ambientale.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- Destinazioni residenziali limitatamente all'edificato esistente;
- Destinazioni agricole:
    - Residenza connessa alla conduzione del fondo;
    - Annessi agricoli pertinenziali al fondo;
    - Attività agrituristica e di turismo rurale da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente;
    - Attività ricreativo – culturale a cielo aperto (es. maneggio, camping);

- Altre attività connesse, complementari e compatibili con l'uso agricolo.

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite Intervento Edilizio Diretto per gli edifici e gli altri manufatti esistenti comprendono:

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
- Ristrutturazione Edilizia;
- Restauro e Risanamento Conservativo;
- Nuova Costruzione.

4. Parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

- Residenza connesse alla conduzione del fondo:
  - LM (mq) = 25.000
  - IF (mc/mq) 0,009
  - HE (ml) = 6,00
  - RC (%) = 25 %
  - DC (ml) = 20
- Annessi agricoli e altre strutture (es. stalle, silos, magazzini, serre, locali per la lavorazione e successiva trasformazione dei prodotti agricoli):
  - LM (mq) = 25.000
  - **IT** (mc/mq) 0,05
  - HE (ml) = 6,00
  - RC (%) = 25 %
  - DC (ml) = 20

  Le nuove residenze agricole dovranno possedere i requisiti di abitabilità minimi, così come individuati dalla normativa vigente (L. 219/1981), con un minimo di 45 mq utili abitabili, ed il Volume totale dovrà essere non superiore a mc 500.

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

  È consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui, siti anche in Comuni diversi, a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di identificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

  I fabbricati rurali esistenti utilizzati per la conduzione del fondo, in caso di necessità opportunamente documentata in un apposito Piano di Sviluppo Aziendale, sono suscettibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, di interventi di nuova costruzione finalizzati all'ampliamento della Superficie Residenziale ai fini dell'adeguamento igienico-sanitario. L'ampliamento non potrà superare il limite massimo del 20% della Superficie Residenziale esistente. È comunque ammissibile l'incremento di volumetria con i parametri innanzi descritti per gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali sia prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.

  Gli edifici esistenti utilizzati per attività di turismo rurale e agriturismo sono suscettibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, di interventi di nuova costruzione finalizzati

all'ampliamento della Volumetria esistente. L'ampliamento non potrà superare il limite massimo del 20%, fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale. È comunque ammissibile l'incremento di volumetria con i parametri innanzi descritti per gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali sia prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.

I volumi destinati agli annessi agricoli, in caso di necessità opportunamente documentata in un apposito Piano di Sviluppo Aziendale, sono suscettibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, di interventi di nuova costruzione finalizzati all'ampliamento della Volumetria esistente. L'ampliamento non potrà superare il limite massimo del 10% della Volumetria esistente. È comunque ammissibile l'incremento di volumetria con i parametri innanzi descritti per gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali sia prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi già esistenti e dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri della tutela ambientale.

I volumi destinati all'attività agricola dovranno essere realizzati separatamente da quelli per la residenza connessa alla conduzione del fondo, con il rispetto delle norme relative alle distanze tra fabbricati e non sono ammissibili volumi di collegamento.

5. La nuova edificazione dovrà essere localizzata nelle aree di minor valenza ambientale e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela per l'integrità degli habitat presenti, senza deteriorare i caratteri naturalistici e morfologici dell'area.

6. Sono sempre consentiti gli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:

- Gli interventi di gestione del patrimonio silvo-pastorale secondo normativa vigente;
- Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico purché eseguite nel rispetto delle caratteristiche ambientali del territorio, attraverso un inserimento edilizio compatibile con il contesto ambientale.
- Recupero ambientale e restauro naturalistico finalizzati al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati;
- Interventi necessari per la gestione e per l'utilizzo delle risorse forestali (viabilità forestale, opere temporanee per le operazioni colturali in bosco);
- Interventi necessari alla messa in sicurezza e/o alla mitigazione del rischio idrogeologico;
- Opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni e manomissioni di origine antropica.

ART. 39 AREE AGRICOLE CON PRODUZIONI TIPICHE – ZONA E3

1. La zona omogenea "Aree agricole con produzioni tipiche" rappresenta le porzioni di territorio che, all'atto di stesura del Piano Urbanistico Comunale, per caratteristiche morfologiche e pedologiche si caratterizzano per la presenza di destinazioni colturali pregiate.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- Destinazioni residenziali limitatamente all'edificato esistente;

- Destinazioni agricole:
    - Residenza connessa alla conduzione del fondo;
    - Annessi agricoli pertinenziali al fondo;
    - Impianti serricoli;
    - Attività agrituristica e di turismo rurale da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente;
    - Attività ricreativo – culturale a cielo aperto (es. maneggio, camping);
    - Altre attività connesse, complementari e compatibili con l'uso agricolo.

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite Intervento Edilizio Diretto per gli edifici e gli altri manufatti esistenti comprendono:

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
- Ristrutturazione Edilizia;
- Restauro e Risanamento Conservativo;
- Nuova Costruzione.

4. Parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

- Residenza connesse alla conduzione del fondo:
    - LM (mq) = 6.000
    - IF (mc/mq) 0,05
    - HE (ml) = 6,00
    - RC (%) = 25 %
    - DC (ml) = 20
- Annessi agricoli e altre strutture (es. stalle, silos, magazzini, serre, locali per la lavorazione e successiva trasformazione dei prodotti agricoli):
    - LM (mq) = 6.000
    - IT (mc/mq) 0,10
    - HE (ml) = 6,00
    - RC (%) = 25 %
    - DC (ml) = 20

Le nuove residenze agricole dovranno possedere i requisiti di abitabilità minimi, così come individuati dalla normativa vigente (L. 219/1981), con un minimo di 45 mq utili abitabili, ed il Volume totale dovrà essere non superiore a mc 500.

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

È consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui, siti anche in Comuni diversi, a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di identificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

I fabbricati rurali esistenti utilizzati per la conduzione del fondo, in caso di necessità opportunamente documentata in un apposito Piano di Sviluppo Aziendale, sono suscettibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, di interventi di nuova costruzione finalizzati

all’ampliamento della Superficie Residenziale ai fini dell’adeguamento igienico-sanitario. L’ampliamento non potrà superare il limite massimo del 20% della Superficie Residenziale esistente. È comunque ammissibile l’incremento di volumetria con i parametri innanzi descritti per gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali sia prevista la demolizione e ricostruzione dell’edificio esistente.

Gli edifici esistenti utilizzati per attività di turismo rurale e agriturismo sono suscettibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, di interventi di nuova costruzione finalizzati all’ampliamento della Volumetria esistente. L’ampliamento non potrà superare il limite massimo del 20%, fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale. È comunque ammissibile l’incremento di volumetria con i parametri innanzi descritti per gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali sia prevista la demolizione e ricostruzione dell’edificio esistente.

I volumi destinati agli annessi agricoli, in caso di necessità opportunamente documentata in un apposito Piano di Sviluppo Aziendale, sono suscettibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, di interventi di nuova costruzione finalizzati all’ampliamento della Volumetria esistente. L’ampliamento non potrà superare il limite massimo del 10% della Volumetria esistente. È comunque ammissibile l’incremento di volumetria con i parametri innanzi descritti per gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali sia prevista la demolizione e ricostruzione dell’edificio esistente. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi già esistenti e dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri della tutela ambientale.

I volumi destinati all’attività agricola dovranno essere realizzati separatamente da quelli per la residenza connessa alla conduzione del fondo, con il rispetto delle norme relative alle distanze tra fabbricati e non sono ammissibili volumi di collegamento.

ART. 40 AREE PER L'ISTRUZIONE – ZONA F

1. Nella zona omogenea “Aree per l’istruzione” sono presenti le attrezzature destinate alla scuola dell’obbligo quali: asili nido, scuole materne e scuole dell’obbligo.
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite Intervento Edilizio Diretto, compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;
- Nuova Costruzione.

3. Parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

- RC (%) = Pari al minimo valore tra 50% e RC esistente;
- IPF (%) = 60%
- HE (ml) = 10,50
- DC (ml) = 5,00
- DF (ml) = 10,00

- DS (ml) = 5,00

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

L'IPF si applica solo per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente e per gli interventi di Nuova Costruzione. Nel caso di demolizione e ricostruzione di interi immobili si prevedrà il reperimento della Sp pari al 20% del lotto. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrate, si ritiene possano essere utilizzate soluzioni alternative per il soddisfacimento degli standard quali la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari.

Il prescritto IPF potrà essere motivatamente ridotto, sulla base di una specifica analisi e di una corretta progettazione del suolo che tenga conto degli specifici aspetti geologici - idrogeologici e botanico – vegetazionali, nonché dell'utilizzo di soluzioni alternative riferite alle migliori tecnologie disponibili.

4. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento delle strutture esistenti entro il limite massimo del 20% della volumetria esistente nel rispetto dei parametri precedentemente esplicitati.

5. È ammessa la costruzione di attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici.

6. Le superfici di pertinenza da riservare a verde e parcheggio devono essere dimensionate secondo le diverse tipologie di progetto, avendo riguardo alla normativa nazionale e regionale.

ART. 41 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE – ZONA F1

1. Nella zona omogenea "Aree per attrezzature di interesse comune" sono presenti le aree per attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite Intervento Edilizio Diretto, compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;
- Nuova Costruzione.

3. Parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

- RC (%) = Pari al minimo valore tra 50% e RC esistente;
- IPF (%) = 60%
- HE (ml) = H del contesto di riferimento
- DC (ml) = 5,00
- DF (ml) = 10,00
- DS (ml) = 5,00

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

L'IPF si applica solo per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente e per gli interventi di Nuova Costruzione. Nel caso di demolizione e ricostruzione di interi immobili si prevedrà il reperimento della Sp pari al 20% del lotto. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrate, si ritiene possano essere utilizzate soluzioni alternative per il soddisfacimento degli standard quali la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari.

Il prescritto IPF potrà essere motivatamente ridotto, sulla base di una specifica analisi e di una corretta progettazione del suolo che tenga conto degli specifici aspetti geologici - idrogeologici e botanico – vegetazionali, nonché dell'utilizzo di soluzioni alternative riferite alle migliori tecnologie disponibili

4. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento delle strutture esistenti entro il limite massimo del 20% della volumetria esistente nel rispetto dei parametri precedentemente esplicitati.

5. Le superfici di pertinenza da riservare a verde e parcheggio devono essere dimensionate secondo le diverse tipologie di progetto, avendo riguardo alla normativa nazionale e regionale.

ART. 42 AREE PER PARCHEGGI – ZONA F2

1. Nella zona omogenea "Aree per parcheggi" sono individuate le aree attualmente destinate al parcheggio pubblico, a raso o pluripiano.

2. I parcheggi scoperti, esistenti o di progetto, devono essere realizzati utilizzando forme e materiali di pavimentazione tali da non comportare la totale impermeabilizzazione del suolo. Le caratteristiche progettuali delle aree per parcheggio sono definite nel RUEC.

3. È fatto obbligo di risistemare le aree attualmente destinate al parcheggio pubblico secondo le indicazioni contenute nel RUEC.

ART. 43 AREE PER SPAZI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT – ZONA F3

1. Nella zona omogenea "Aree per spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" sono presenti le aree per spazi pubblici e/o privati ad uso pubblico, attrezzati a verde e per il gioco e lo sport (di valenza urbana, di quartiere o cittadini) per uso collettivo, ma anche gli spazi pedonali di piazze, slarghi ecc.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite Intervento Edilizio Diretto, compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;
- Nuova Costruzione.

3. Parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

- RC (%) = Pari al minimo valore tra 50% e RC esistente;
- IPF (%) = 60%
- HE (ml) = 10,50
- DC (ml) = 5,00
- DF (ml) = 10,00
- DS (ml) = 5,00

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

L'IPF si applica solo per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente e per gli interventi di Nuova Costruzione. Nel caso di demolizione e ricostruzione di interi immobili si prevedrà il reperimento della Sp pari al 20% del lotto. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrate, si ritiene possano essere utilizzate soluzioni alternative per il soddisfacimento degli standard quali la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari.

Il prescritto IPF potrà essere motivatamente ridotto, sulla base di una specifica analisi e di una corretta progettazione del suolo che tenga conto degli specifici aspetti geologici - idrogeologici e botanico – vegetazionali, nonché dell'utilizzo di soluzioni alternative riferite alle migliori tecnologie disponibili

4. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento delle strutture esistenti entro il limite massimo del 20% della volumetria esistente nel rispetto dei parametri precedentemente esplicitati.

5. Per gli impianti sportivi esistenti è consentita la realizzazione di strutture a supporto della fruizione dell'area (spogliatoi, servizi, ecc.) aventi le seguenti caratteristiche:

- RC (%) = 20%
- HE (ml) = 4,00

6. È ammessa la realizzazione (con esclusione di modifiche dell'andamento naturale del suolo) di piccoli impianti scoperti di gioco per bambini e strutture per la vendita di generi di ristoro, bevande ecc. aventi le seguenti caratteristiche:

- RC (%) = 5%
- HE (ml) = 4,00
- SC (mq) = minima 20,00, massima 100,00

Le strutture dovranno avere le seguenti caratteristiche:

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

- Manto di copertura in coppi di laterizio o a manto erboso.

La gestione pubblica delle strutture può essere anche concessa (mediante apposita convenzione) a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione dell'area a cura del soggetto privato.

7. Le superfici di pertinenza da riservare a verde e parcheggio devono essere dimensionate secondo le diverse tipologie di progetto, avendo riguardo alla normativa nazionale e regionale.

ART. 43.BIS REALIZZAZIONE DI UN PARCO URBANO DI INIZIATIVA E GESTIONE PUBBLICA E/O PRIVATA

1. L'ambito è compreso tra il margine del centro urbano e la zona consolidata ed è in gran parte inedificato; esso è prossimo alle scuole e ad altre attrezzature collettive.

2. Gli obiettivi principali sono quelli della conservazione della vasta area verde, della promozione di fattori di attrattività delle zone marginali del capoluogo e della creazione di nuove opportunità di fruizione delle risorse ambientali.

3. La destinazione d'uso ammessa è ad un uso ricreativo connesso alla fruizione ambientale, per un'utenza anche sovralocale, risponde a tali obiettivi attraverso la realizzazione di un parco urbano, di iniziativa e gestione pubblica e/o privata, che si caratterizzi per specifici modelli di fruizione (eventualmente sul modello dei "parchi avventura").

- Funzioni insediabili
  - attività ludico-sportiva (modello "parco avventura");
  - laboratori didattici inerenti ai temi ambientali;
  - attività e servizi funzionali alla fruizione del parco quali: servizi minimi (accoglienza, informazione), servizi igienici, servizi di primo soccorso;
  - parcheggi.
- Interventi ammessi
  - un manufatto di contenuta dimensione atto ad ospitare i servizi del parco;
  - le attrezzature necessarie alle attività del parco;
  - aree di parcheggio con la viabilità carrabile strettamente necessaria al relativo accesso;
  - percorsi pedonali;
  - segnaletica;
  - elementi minimi di arredo quali panchine, cestini per i rifiuti, fontanelle idropotabili;
  - eventuali opere necessarie al consolidamento dell'assetto idrogeologico.

4. Gli interventi dovranno essere realizzati utilizzando materiali e tecnologie coerenti con il contesto.

- Superficie minima a verde: 90% della superficie totale.
- Parcheggi alberati (1 albero/stallo) pavimentati con materiale drenante.
- Percorsi pedonali: pavimentazione con materiale drenante; larghezza max: m 2,5.

L'attuazione degli interventi si attuano previa approvazione di un PUA che specificherà criteri e parametri, anche di tipo perequativo.

Nelle more dei PUA, sull'edilizia legittimamente esistente o condonata sono consentiti interventi di

recupero edilizio.

ART. 44 IMPIANTO CIMITERIALE – ZONA F4

1. Nella zona omogenea “Impianto cimiteriale” sono individuate le aree occupate dagli attuali impianti cimiteriali.
2. Nella zona omogenea si osservano le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
3. Interventi di ampliamento dell’impianto cimiteriale possono interessare le aree circostanti secondo le modalità previste dalla legge (articolo 338 del r.d. 27.07.1934, come modificato dalla legge n. 166/2002).
4. Le superfici di pertinenza da riservare a verde e parcheggio devono essere dimensionate secondo le diverse tipologie di progetto, avendo riguardo alla normativa nazionale e regionale.
5. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 100 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

ART. 45 NUCLEI EXTRAURBANI CONSOLIDATI - ZONA N

1. La zona omogenea “Nuclei extraurbani consolidati” comprende le porzioni di territorio sviluppatisi e rinsaldati nel paesaggio agricolo.
2. Le destinazioni d’uso ammesse sono le seguenti:

- Destinazioni residenziali limitatamente all’edificato esistente;
- Destinazioni agricole:
    - Residenza connessa alla conduzione del fondo;
    - Annessi agricoli pertinenziali al fondo;
    - Attività agrituristica e di turismo rurale da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente;
    - Attività ricreativo – culturale a cielo aperto (es. maneggio, camping);
    - Altre attività connesse, complementari e compatibili con l’uso agricolo.

3. Il Piano programmatico si attua attraverso la formazione di P.U.A, avente valore di Piano Particolareggiato (ex L. 1150/42) riguardante un singolo nucleo tra quelli perimetrati nella tavola di zonizzazione, oppure più nuclei insieme, con finalità di riqualificazione e valorizzazione del contesto insediativo nel rispetto delle disposizioni stabilite dal vigente PTCP per le rispettive categorie di paesaggio di cui agli artt. 102 e seguenti delle NTA del PTCP di Benevento. I PUA dovranno altri valutare e disciplinare puntualmente l’applicazione di cui all’art.142 della NTA del PTCO recante “Indirizzi e prescrizioni per l’individuazione e la regolamentazione degli aggregati edilizi prevalentemente residenziali in contesto agricolo”
In assenza del P.U.A., le trasformazioni fisiche ammissibili tramite Intervento Edilizio Diretto, compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

Con la redazione del Piano Attuativo potranno essere consentiti anche gli interventi di Ristrutturazione e Riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale.

4. In tale zona sono sempre consentiti gli interventi di Rigenerazione Urbana ai sensi della L.R. 5/2024

ART. 46 VIABILITÀ

1. Gli spazi destinati alla viabilità comprendono le aree (esistenti e di progetto) utilizzate per la circolazione e la sosta di veicoli, anche ciclabili, e pedoni.

2. Gli ambiti delle principali strutture ed infrastrutture destinate alla mobilità sono individuati nelle Tavole di piano e sono articolati in:

- Viabilità esistente;
- Viabilità da potenziare;
- Viabilità di nuova realizzazione;
- Sentieri da valorizzare.

3. Per gli interventi di potenziamento e di nuova realizzazione il Piano non definisce in maniera ultimativa il percorso degli assi viari di nuovo impianto, ma ne dà un'indicazione grafica che ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera, che può eventualmente proporre soluzioni parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale.

4. Rispetto al Piano Programmatico i P.U.A. ed i progetti delle OOPP possono prevedere modifiche alla viabilità esistente, che non costituiscono variante al Piano Programmatico, se rientranti nelle seguenti fattispecie:

- Adeguamento della viabilità esistente;
- Realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali e marciapiedi in affiancamento alla viabilità esistente;
- Realizzazione di nuovi parcheggi e piazzole di sosta;

5. Il RUEC definisce le caratteristiche progettuali di strade, piste ciclabili, piazze, aree pedonalizzate, marciapiedi, sentieri.

6. Le dimensioni e le attrezzature delle strade dovranno rispettare le seguenti norme geometriche e funzionali di cui al D.Lgs. 285/1992:

- Tipo C - Extraurbane secondarie:
    - Carreggiata unica in doppio senso;
    - Larghezza delle corsie 3,50 ÷ 3,75 ml;
    - Larghezza delle banchine 1,25 ÷ 1,50 ml;
    - Pendenza 7 %;
    - Ammessa in piazzole di sosta.
- Tipo E - Urbane di quartiere:
    - Carreggiata unica in doppio senso;

- Larghezza delle corsie 3,00 ml;
- Larghezza delle banchine 0,50 ml;
- Larghezza minima dei marciapiedi 1,50 ml;
- Pendenza 8 %;
- Parcheggi ammessi solo nelle strade locali di servizio.

- Tipo F – Locali:
  - Carreggiata unica in doppio senso;
  - Larghezza delle corsie 2,75 ml;
  - Larghezza delle banchine 0,50 ml;
  - Larghezza minima dei marciapiedi 1,50 ml;
  - Pendenza 10 %;
  - Parcheggi ammessi in fila parallela alla cordonata o inclinati a 30°/45°.

7. Le strade di nuova realizzazione, anche in ambito di strumenti attuativi P.U.A., dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- Larghezza delle corsie 3,50 ml (se residenziali) e 3,75 ml (se produttivi);
- Larghezza delle banchine 0,50 ml (se residenziali) e 1,25 ml (se produttivi);
- Larghezza minima dei marciapiedi 1,50 ml;
- Pendenza 10 %;
- Parcheggi in fila parallela alla cordonata (solo uso autovetture), in piazzole di sosta (veicoli commerciali, autocarri, autotreni, ecc.)

Le strade di nuova realizzazione dovranno inoltre essere di norma alberate almeno lungo il lato sud, utilizzando specie con chioma alta e folta, resistenti all'inquinamento, poco fruttifere e dotate di una certa rusticità; le alberature:

- Andranno previste nel numero di almeno una pianta ogni ml 10;
- Dovranno avere diametro del fusto non inferiore a 12 cm con impalcato di altezza non inferiore a ml 2,50.

8. La sezione minima dei percorsi pedonali è pari a ml 1,50.

9. Al termine delle strade a fondo cieco dovrà essere prevista una piazzola per la manovra degli automezzi nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml 12,00.

ART. 47 IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Sugli impianti tecnologici esistenti (serbatoi idrici, impianti di depurazione, ecc.) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia secondo le specifiche normative di settore.

2. La capacità idraulica delle reti fognarie deve essere adeguata ai deflussi di acque nere e miste in essere e previsti. È obbligatorio l'allacciamento alla rete fognaria pubblica di tutti gli insediamenti edifici ed installazioni ubicati in aree servite da rete fognaria.

3. Nell'ambito della progettazione di nuove opere fognarie o del risanamento di opere esistenti, si deve prevedere la realizzazione di reti separate anche nel caso che la fognatura di recapito sia mista. Nel caso sia tecnicamente possibile l'allacciamento delle reti oggetto della progettazione sia a

collettori misti sia a collettori separati, si deve prevedere il loro collegamento alle rispettive tubazioni delle reti separate esistenti.

4. Gli attuali collettori di rete fognaria, se privi di allacciamenti di reflui industriali e domestici e già definiti come "rete fognaria separata di acque bianche", devono essere prioritariamente destinati alla costituzione di una rete di acque meteoriche, qualora ne ricorrano le condizioni tecniche. A tal fine, deve essere di norma vietato l'allacciamento di acque reflue domestiche o industriali e deve essere consentito solo l'allacciamento di acque meteoriche di dilavamento pulite e/o di seconda pioggia. I sistemi di raccolta delle acque meteoriche non contaminate devono prevedere come recettore la rete fognaria bianca separata, e in subordine il suolo o strati superficiali del sottosuolo oppure un corpo idrico che ne favorisca il riuso, ossia:

- Un canale di bonifica, previo accordo tra enti gestori, Comune e Consorzio di bonifica, al fine di un riutilizzo agricolo delle acque;
- Una condotta di adduzione per usi industriali, usi civili non potabili o usi agricoli e irrigui in generale, previ accordi tra ente gestore e Comune;
- Un corso d'acqua superficiale, anche al fine di conseguire il miglioramento dello stato ambientale del corso stesso.
- Solo nel caso in cui sia impossibile adottare una delle suddette soluzioni si può prevedere il recapito delle acque meteoriche in fognatura di acque nere o miste. Sono comunque preferibili sistemi volti all'accumulo e al riutilizzo di acque meteoriche per usi irrigui o per usi diversi dall'utilizzo idropotabile.

5. La rete delle acque meteoriche deve essere dimensionata anche in funzione di futuri ampliamenti, per l'eventuale raccolta delle acque meteoriche provenienti da aree contermini. Tale soluzione deve essere praticata in particolare in adiacenza di aree agricole, a uso a verde, a uso produttivo, in adiacenze di altri interventi urbanistici di trasformazione ove è già stata realizzata una rete separata, in corrispondenza di assi infrastrutturali in cui è prevedibile - a medio/lungo termine - il rifacimento del sistema di smaltimento.

6. I fossi di scolo adiacenti agli assi stradali devono essere salvaguardati in quanto vettori di elevata capacità idraulica, agevole manutenzione ed efficace sistema di trattamento e smaltimento delle acque meteoriche. A tal fine è vietato il loro tombinamento. Deve inoltre essere garantita la regolare manutenzione e pulizia degli stessi.

7. La potenzialità degli impianti di depurazione deve essere adeguata ai carichi idraulici e inquinanti in essere e derivanti dalle previsioni urbanistiche approvate con adeguato margine di sicurezza. Gli impianti di depurazione di acque reflue a servizio di insediamenti isolati o presenti in zona non servita da rete fognaria pubblica dovranno essere realizzati nel rispetto delle vigenti normative regionali e nazionali in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento. I sistemi di trattamento delle acque reflue dovranno essere oggetto di pulizia e manutenzione periodica con la cadenza minima indicata nei provvedimenti di autorizzazione allo scarico; dovranno comunque essere garantiti livelli di efficienza tali da non creare inconvenienti ambientali e consentire il rispetto dei valori limite di emissione prescritti e previsti dalla normativa vigente.

8. Le Norme Tecniche dei Piani Attuativi degli Ambiti di Trasformazione dovranno specificare la

sostenibilità delle previsioni urbanistiche in ordine alla capacità idraulica delle reti fognarie e della potenzialità degli impianti di depurazione.

9. Il gestore del Servizio idrico integrato, in seguito a valutazioni generali sullo stato delle reti fognarie, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per il risanamento, adeguamento o potenziamento della rete fognaria e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area afferente all'intervento urbanistico. In relazione a particolari condizioni tecniche o ambientali l'ente gestore del Servizio idrico potrà valutare l'emissione di prescrizioni particolari diverse da quelle contenute nel presente documento. Al fine di ridurre la captazione di acque nel sistema fognario andranno rispettate le prescrizioni circa gli indici di permeabilità fondiaria riportati nelle presenti norme. Sarà cura dell'UTC verificare la corretta applicazione di tali parametri sia in fase di progetto che in fase di esecuzione degli interventi edilizi. Per gli interventi edilizi pubblici, con particolare riferimento ai marciapiedi ed ai percorsi pedonali, possono essere introdotti sistemi di riduzione della quantità di acque reflue convogliate nel sistema fognario, tramite la tecnica dei Three box filters.

9. L'Amministrazione comunale promuove la implementazione di studi ed eventuali accordi con enti gestori e Consorzi di bonifica al fine di progettare e attuare interventi di riutilizzo agricolo delle acque meteoriche, per gli ambiti di nuovo insediamento e di riqualificazione, favorendo il più possibile interventi di depurazione naturale, se e quando necessari.

10. L'Amministrazione comunale, in accordo con le società gestrici, a seguito dell'approvazione del PUC provvede ad effettuare la mappatura dei sottoservizi valutandone le parti maggiormente vulnerabili e redigendo il Progetto definitivo di adeguamento della Rete dei sottoservizi.