

# PIANO URBANISTICO COMUNALE



## PIANO PROGRAMMATICO

### Sindaco

*Dott. Giovanni Palomba*

### Assessore all'Urbanistica

*Arch. Gennaro Polichetti*

### Dirigente VIII Settore/R.U.P.

*Arch. Giuseppe D'Angelo*

### Progettisti

#### Urbanistica/V.A.S./V.I.

 *Arch. Antonio Oliviero*

#### Geologia

*Geol. Ugo Ugati*

#### Acustica

*Ing. Alfredo Fiore*

#### Supporto Amministrativo

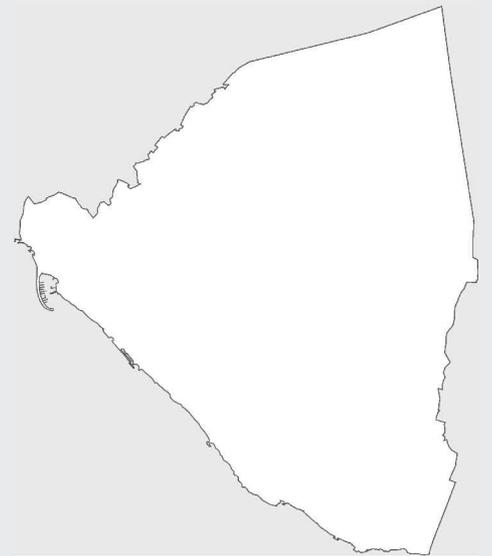
*Avv. Gaetano Coccoli*

#### Supporto al R.U.P.

*Arch. Guido Grosso*

*Ing. Giovanni Salerno*

*Arch. Stefano Spera*



## DISCIPLINA PROGRAMMATICA

*Normativa Tecnica di  
Attuazione*

# Rel. QOP.3



Comune di  
**Torre del Greco**

Città Metropolitana di Napoli



COMUNE DI TORRE DEL GRECO  
Via Plebiscito, Palazzo Baronale – 80059 Torre del Greco (NA)  
Tel. (+39) 081 8491655  
PEC: protocollo.torredelgreco@asmepec.it

**Il Sindaco**

Dott. Giovanni PALOMBA

**L'Assessore all'Urbanistica**

Arch. Gennaro POLICHETTI

**Il Responsabile del Procedimento**

Arch. Giuseppe D'ANGELO

**Adottato con** D.G.C. nr. 16 del 25/02/2021, così come modificato a seguito del recepimento delle osservazioni con D.G.C. nr. 191 del 09/08/2021

**Approvato con** \_\_\_\_\_



**Progettisti**

**Urbanistica/VAS/VI:**

**S.T.O.A.**  
STUDIO TECNICO OLIVIERO ANTONIO  
Pianificazione Ambientale e Territoriale

Arch. Antonio OLIVIERO

**Geologia:**

Geol. Ugo UGATI

**Acustica:**

Ing. Alfredo FIORE

**Supporto Amministrativo:**

Avv. Gaetano COCCOLI

**Supporto al RUP:**

Arch. Guido GROSSO

Ing. Giovanni SALERNO

Arch. Stefano SPERA



## Sommario

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....	5
CAPO I – GENERALITÀ.....	6
ART.1. PRINCIPI E FINALITÀ DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE .....	6
ART.2. OBIETTIVI E CONTENUTI DEL P.U.C.....	6
ART.3. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE DEL P.U.C. ....	7
ART.4. RAPPORTI DEL P.U.C. CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SETTORIALE.....	8
ART.5. RAPPORTI DEL P.U.C. CON LO STRUMENTO DI INTERVENTO PER L'APPARATO DISTRIBUTIVO COMMERCIALE 8	8
ART.6. RAPPORTI DEL P.U.C. CON IL PIANO DI EMERGENZA COMUNALE .....	8
ART.7. RAPPORTI DEL P.U.C. CON LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ED IL PIANO DI MONITORAGGIO 8	8
ART.8. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO PROGRAMMATICO E LORO INTERPRETAZIONE .....	9
ART.9. REGIME DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....	9
ART.10. FABBRICATI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL P.U.C.....	9
CAPO II – DEFINIZIONI.....	10
ART.11. DEFINIZIONI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI, TIPOLOGIE INTERVENTI, DISTANZE .....	10
ART.12. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO .....	12
TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO .....	16
ART.13. ATTUAZIONE DEL PIANO PROGRAMMATICO .....	17
ART.14. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) .....	17
ART.15. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.).....	17
ART.16. INTERVENTO EDILIZIO CONVENZIONATO (I.E.C.) .....	18
ART.17. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E COMPOSIZIONE DEL LOTTO .....	18
ART.18. ADEGUAMENTI IGIENICO-FUNZIONALI .....	19
ART.19. MODIFICHE DELLE QUOTE ORIGINARIE DEL TERRENO.....	19
ART.20. ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE .....	19
ART.21. MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI .....	19
TITOLO III – LIMITI ALLE TRASFORMAZIONI .....	22
CAPO I – VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI .....	23
ART.22. PRESCRIZIONI DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO – VESUVIO .....	23
ART.23. VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI. GENERALITÀ .....	23
ART.24. TUTELA DEI SITI APPARTENENTI ALLA RETE NATURA 2000 .....	23
ART.25. PRESCRIZIONI DEL PIANO DEL PARCO .....	24
ART.26. SALVAGUARDIA DEI BENI CON ELEVATO VALORE STORICO ED ESTETICO/ARCHITETTONICO .....	24
ART.27. EDILIZIA RURALE DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE.....	25
CAPO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO .....	26
ART.28. VINCOLI E FASCE DI RISPETTO. GENERALITÀ.....	26
ART.28.1. FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE .....	26
ART.28.2. FASCIA DI RISPETTO STRADALE .....	26



## COMUNE DI TORRE DEL GRECO (NA)

ART.28.3.	FASCE DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI E DELLE INFRASTRUTTURE ENERGETICHE .....	28
ART.28.4.	FASCIA DI RISPETTO DA SORGENTI AD USO IDROPOTABILE .....	29
ART.28.5.	AREE PERCORSE DAL FUOCO .....	30
ART.29.	DISTANZE DAI CORSI D'ACQUA.....	30
ART.30.	PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NEI SITI POTENZIALMENTE CONTAMINATI .....	30
CAPO III – VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO .....		32
ART.31.	PRESCRIZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO .....	32
TITOLO IV – DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE .....		38
CAPO I – LE DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE DEL P.U.C.....		39
ART.32.	LE DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE DEL P.U.C. GENERALITÀ .....	39
CAPO II – IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE .....		41
ART.33.	CENTRO STORICO (A1).....	41
ART.34.	INSEDIAMENTI URBANI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI (B1) .....	43
ART.35.	AREE DI CONSOLIDAMENTO URBANISTICO E DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE (B2).....	44
ART.36.	AREE DI INTEGRAZIONE URBANISTICA E DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE (B3).....	45
ART.37.	AREE LIBERE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE.....	47
ART.38.	AREE PER ATTREZZATURE SANITARIE ED OSPEDALIERE (F1).....	47
ART.39.	AREE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBBLIGO (F2).....	48
ART.40.	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (F3).....	49
ART.41.	AREE PER L'ISTRUZIONE (F4).....	49
ART.42.	AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI (F5) .....	50
ART.43.	AREE PER PARCHEGGI (F6) .....	51
ART.44.	IMPIANTO CIMITERIALE (F7).....	51
ART.45.	AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI (G).....	52
CAPO III – IL SISTEMA PRODUTTIVO .....		53
ART.46.	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI (D1).....	53
ART.47.	INSEDIAMENTI COMMERCIALI ESISTENTI (D2).....	54
ART.48.	INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI (D3).....	55
CAPO IV – IL SISTEMA NATURALE .....		57
ART.49.	IL TERRITORIO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE .....	57
ART.50.	AREE DI ECCEZIONALE INTERESSE PAESAGGISTICO (E1) .....	57
ART.51.	AREE AGRICOLE SILVO-PASTORALI (E2).....	58
ART.52.	AREE AGRICOLE PERIURBANE (E3).....	60
ART.53.	AREE DELLA FASCIA COSTIERA (E4) .....	60
ART.54.	CRITERI PER L'EDIFICAZIONE ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE .....	61
ART.55.	INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DELLE RESIDENZE CONNESSE ALL'USO DEL FONDO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE.....	62
ART.56.	INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DEGLI ANNESSI AGRICOLI E DI ALTRE STRUTTURE AMMISSIBILI NEL SISTEMA NATURALE .....	63
ART.57.	EDIFICI CON DESTINAZIONE NON AGRICOLA ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE.....	64
CAPO V – IL SISTEMA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....		65
ART.58.	IL SISTEMA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE. GENERALITÀ.....	65
ART.59.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA (ATP – D) .....	65



## COMUNE DI TORRE DEL GRECO (NA)

ART.60.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI (ATS – F) .....	67
CAPO VI – IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE .....		73
ART.61.	SPAZI DESTINATI ALLA VIABILITÀ .....	73
ART.62.	AMBITO FERROVIARIO .....	74
ART.63.	AREA PORTUALE .....	75
ART.64.	IMPIANTI TECNOLOGICI .....	76
ART.65.	IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI .....	78
TITOLO V – IL MODELLO PEREQUATIVO .....		79
ART.66.	PEREQUAZIONE URBANISTICA. GENERALITÀ .....	80
ART.67.	CREDITO EDILIZIO E COMPENSAZIONE URBANISTICA.....	80
ART.68.	IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO.....	81
ART.69.	LA TESORERIA PEREQUATIVA .....	81
TITOLO VI – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE .....		82
ART.70.	MISURE DI SALVAGUARDIA .....	83
ART.71.	OPERE AUTORIZZATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NTA.....	83
ART.72.	CORREZIONE DEGLI ERRORI MATERIALI.....	83

**NB: Le modifiche effettuate a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni al PUC sono sottolineate. Le soppressioni effettuate a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni al PUC sono barrate.**



## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

---



---

**CAPO I – GENERALITÀ**

---

**ART.1. PRINCIPI E FINALITÀ DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

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. è stato predisposto nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, flessibilità ed efficacia di cui alla L.R. 16/2004.
3. Il P.U.C. definisce gli obiettivi di assetto e tutela del territorio comunale nel rispetto ed in attuazione delle previsioni del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

**ART.2. OBIETTIVI E CONTENUTI DEL P.U.C.**

1. La pianificazione territoriale e urbanistica comunale, nel perseguire le finalità di riduzione del consumo di suolo, di rigenerazione urbana e territoriale, di sostenibilità ambientale, di rafforzamento della resilienza urbana, è orientata a promuovere processi di sviluppo sostenibile attraverso le seguenti azioni prioritarie:
  - a) limitazione dell'espansione e della dispersione nel territorio degli insediamenti urbani favorendo processi di densificazione ovvero di decongestionamento dell'esistente;
  - b) salvaguardia della sicurezza degli insediamenti umani dai fattori di rischio idrogeologico, sismico e vulcanico;
  - c) salvaguardia degli ecosistemi con strategie di adattamento ai cambiamenti climatici e al riscaldamento globale;
  - d) valorizzazione delle risorse paesaggistiche, ambientali e storico-culturali dei territori salvaguardando i suoli agricoli e le attività produttive connesse, dei patrimoni di aree ed immobili esistenti e dei tessuti insediativi storici, anche attraverso interventi di riconversione e riqualificazione;
  - e) adeguamento delle attrezzature di interesse pubblico, anche secondo standard di tipo prestazionale;
  - f) rafforzamento delle reti infrastrutturali del verde e degli spazi urbani aperti;
  - g) potenziamento della mobilità sostenibile;
  - h) riconoscimento del diritto all'abitazione e alla città, per una più adeguata coesione sociale;
  - i) incremento dell'offerta di edilizia residenziale sociale;
  - j) promozione della partecipazione attiva dei cittadini e delle comunità locali al governo del territorio;
  - k) promozione e incentivazione di fonti energetiche rinnovabili.
2. In attuazione delle previsioni di cui all'art.23 della L.R. 16/2004 ed in coerenza con le disposizioni del PTR e del PTCP, costituiscono oggetto del P.U.C.:
  - a) La definizione delle principali strategie nel governo del territorio comunale nella specifica interazione con quelle di scala sovracomunale;
  - b) L'individuazione degli interventi di trasformazione compatibili con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili;
  - c) La determinazione dei fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
  - d) La suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, con l'individuazione delle aree non suscettibili di trasformazione;
  - e) L'indicazione delle trasformazioni ammissibili nelle singole zone;
  - f) La promozione della qualità dell'edilizia pubblica e privata;



- g) La definizione delle misure volte alla tutela e valorizzazione del paesaggio agrario;
- 3. Il P.U.C. al fine di assicurare un elevato livello di protezione ambientale, mediante il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che accompagna la formazione del P.U.C.:
  - a) Definisce gli obiettivi di sostenibilità ambientali;
  - b) Valuta gli effetti delle azioni di piano e definisce eventuali misure di mitigazione;
  - c) Prevede un processo continuo di verifica degli effetti del P.U.C. sull'ambiente.

### **ART.3. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE DEL P.U.C.**

1. Il P.U.C. è formato da due componenti:
  - a) Componente strutturale, con validità a tempo indeterminato;
  - b) Componente programmatica, diretta a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio correlati alla programmazione finanziaria dell'Amministrazione Comunale.
2. Le disposizioni strutturali del P.U.C. sono tese a definire scenari prospettici in grado di tener conto delle compatibilità e delle suscettività territoriali, dalle quali fare scaturire un disegno atemporalizzato fondato sulla sostenibilità delle trasformazioni indotte e sulla coerenza e razionalità interna dell'assetto delineato con caratteri non contingenti, ma appunto strutturali. Sono disposizioni strutturali quelle che:
  - a) Individuano gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale comunale, con riferimento ai caratteri ed ai valori naturali, storico-culturali, paesaggistici, insediativi e infrastrutturali, e ne definiscono le modalità di uso e di manutenzione tali da garantirne la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione;
  - b) Individuano i territori da preservare da trasformazioni per l'esigenza di difesa del suolo per garantire la sicurezza dei cittadini e scongiurare rischi di calamità naturali;
  - c) Delineano le scelte di trasformazione dell'assetto insediativo e infrastrutturale, definendo per le diverse zone in cui è articolato il territorio comunale le regole valide a tempo indeterminato per la pianificazione e la programmazione attuativa e/o settoriale comunale;
  - d) Definiscono gli indirizzi per la valorizzazione paesaggistica individuando la rete dei corridoi ecologici con i quali perseguire la costruzione della rete ecologica comunale.
3. Le disposizioni programmatiche sono tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'Amministrazione. Le disposizioni programmatiche definiscono in conformità con le disposizioni strutturali:
  - a) I criteri di dimensionamento delle trasformazioni insediative, definendo, per ciascun ambito di trasformazione, destinazioni d'uso, indici, parametri edilizi ed urbanistici, standard urbanistici;
  - b) I Piani Urbanistici Attuativi, i Progetti unitari di intervento e/o i programmi operativi comunali prioritari;
  - c) I criteri di formazione per i piani, progetti o programmi, anche settoriali;
  - d) Gli interventi infrastrutturali e la rete di mobilità da realizzare nel quinquennio;
  - e) La quantificazione, ancorché di massima, degli oneri finanziari a carico del bilancio della Amministrazione Comunale e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone la forma di finanziamento anche con riferimento agli atti di pianificazione economica.
4. Le disposizioni programmatiche del P.U.C. debbono essere verificate ed aggiornate con cadenza quinquennale.

**ART.4. RAPPORTI DEL P.U.C. CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SETTORIALE**

1. Il P.U.C. costituisce il riferimento generale per l'esercizio e il coordinamento delle politiche comunali di governo del territorio; tutti i piani e i programmi comunali di settore sono aggiornati ed elaborati in conformità col P.U.C.
2. I piani e i programmi comunali di settore, con valenza o influenza territoriale, sviluppano e specificano gli obiettivi stabiliti dal P.U.C. per i campi di competenza, contribuendo a perseguirli e garantendo il coordinamento e la coerenza tra gli obiettivi delle disposizioni strutturali del P.U.C. e le azioni settoriali.
3. I piani e i programmi di settore vigenti, di iniziativa e approvazione comunale, conservano la propria validità ed efficacia, salvo le eventuali modifiche specificamente indicate dal P.U.C.
4. L'esecuzione delle opere sugli edifici regolarmente assentiti è subordinata al rilascio di titolo abilitativo idoneo conformemente a quanto stabilito dal R.U.E.C., e dai Regolamenti Comunali.

**ART.5. RAPPORTI DEL P.U.C. CON LO STRUMENTO DI INTERVENTO PER L'APPARATO DISTRIBUTIVO COMMERCIALE**

1. Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal P.U.C. indicano i parametri edilizi ed urbanistici cogenti fondamentali, per le destinazioni d'uso commerciali.
2. È demandato però allo Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD) disciplinare l'insediamento nel territorio comunale di attività di commercio in sede fissa o itinerante, su aree sia private che pubbliche, secondo le finalità di modernizzazione e razionalizzazione del sistema commerciale, nel rispetto della programmazione urbanistica comunale, ed in attuazione della legislazione nazionale e regionale in materia.

**ART.6. RAPPORTI DEL P.U.C. CON IL PIANO DI EMERGENZA COMUNALE**

1. Il P.U.C. persegue in maniera coordinata con il Piano di Emergenza Comunale (P.E.C.) in ambito di Protezione Civile la sicurezza del territorio comunale in termini di prevenzione dei rischi e di gestione delle calamità.
2. Il P.E.C. contiene una accurata analisi dei rischi sul territorio e degli scenari conseguenti.
3. Il coordinamento tra le previsioni del P.U.C. e le disposizioni del P.E.C. dovrà essere sempre assicurato, anche in fase di aggiornamento/varianti degli strumenti di pianificazione.
4. P.U.C. recepisce le previsioni contenute del Piano di Protezione Civile. In particolare negli interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia di edifici e spazi pubblici esistenti individuati nel P.E.C. dovranno essere garantite le precipue funzionalità relative alle funzioni di Protezione Civile secondo quanto disposto dalla legislazione vigente in materia.

**ART.7. RAPPORTI DEL P.U.C. CON LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ED IL PIANO DI MONITORAGGIO**

1. Il P.U.C. al fine di assicurare un elevato livello di protezione ambientale, mediante il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che accompagna la formazione del P.U.C.:
  - a) Definisce gli obiettivi di sostenibilità ambientali;
  - b) Valuta gli effetti delle azioni di piano e definisce eventuali misure di mitigazione;
  - c) Prevede un processo continuo di verifica degli effetti del P.U.C. sull'ambiente.
2. Successivamente all'approvazione del P.U.C. dovrà avviarsi la fase di monitoraggio del P.U.C. che verificherà periodicamente l'efficacia delle azioni promosse dal P.U.C. sia sotto il profilo urbanistico che ambientale.
3. Le attività di monitoraggio saranno impostate secondo i seguenti criteri:
  - a) Il monitoraggio ambientale dovrà essere effettuato secondo quanto definito nel Rapporto Ambientale;



- b) I risultati delle attività di monitoraggio ambientale dovranno verificare il raggiungimento degli obiettivi previsti dal P.U.C.;
- c) Le modalità di svolgimento del monitoraggio dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate saranno rese pubbliche con cadenza almeno triennale;
- d) Le informazioni raccolte con il monitoraggio ambientale sono prese come riferimento in caso di modifiche generali al P.U.C. ed indirizzano la formazione degli A.P.I., dei PUA e l'eventuale adeguamento delle previsioni del P.U.C.

#### **ART.8. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO PROGRAMMATICO E LORO INTERPRETAZIONE**

1. Il Piano Programmatico è composto dai seguenti elaborati:

ELABORATO	SCALA
QOP.1 "Relazione tecnico – progettuale"	--
QOP.2/A "Usi del territorio e modalità di intervento"	1:9.000
QOP.2/B "Usi del territorio e modalità di intervento"	1:5.000
QOP.2/C "Usi del territorio e modalità di intervento"	1:5.000
QOP.3 "Normativa Tecnica di Attuazione"	--
QOP.4 "Atti di programmazione degli interventi"	--

2. Ai fini della esatta interpretazione delle indicazioni e prescrizioni dei grafici di progetto, si devono considerare quali effettivi i confini delle zone omogenee nelle tavole del Piano Programmatico.
3. Per le tavole di progetto indicate in tavole a diversa scala, fa testo la tavola a scala maggiore. Qualora sussista contrasto tra rappresentazione grafica e testo normativo, farà fede quest'ultimo. Nei casi controversi, l'interpretazione data dal Consiglio Comunale avrà valore di interpretazione autentica.
4. Il P.U.C., pur assumendo il confine amministrativo individuato nella CTR, deve normare l'intero territorio comunale così come rappresentato nei fogli catastali. In caso di divergenze cartografiche è da intendersi che la zona urbanistica più prossima all'area sia estesa all'intera particella catastale, anche quando questa risulti esterna al limite comunale indicato nelle tavole del P.U.C.

#### **ART.9. REGIME DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale.
2. Le NTA, quindi, hanno in primo luogo la funzione di fissare le norme relative a quelle porzioni di territorio nelle quali, secondo le indicazioni provenienti dal P.U.C. è possibile l'edificazione diretta, in considerazione dello stato di fatto in cui si trovano i fabbricati da ristrutturare o le aree edificabili.
3. Le NTA, inoltre, per gli ambiti insediativi previsti dal P.U.C. da sottoporre a successiva pianificazione attuativa, detta a quest'ultima le norme cui attenersi per quanto attiene la capacità insediativa complessiva, le destinazioni d'uso ammissibili e compatibili e l'eventuale ripartizione percentuale fra le stesse.
4. L'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio di titolo abilitativo idoneo conformemente a quanto stabilito dal R.U.E.C., e dai Regolamenti Comunali.

#### **ART.10. FABBRICATI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL P.U.C.**

1. I fabbricati esistenti si intendono in contrasto con le previsioni del P.U.C. qualora gli usi esistenti non rientrino fra quelli compatibili, individuati, per le diverse Zone Territoriali Omogenee.
2. I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal P.U.C. possono subire interventi di trasformazione esclusivamente per adeguarsi alle presenti Norme.



---

**CAPO II – DEFINIZIONI**

---

**ART.11. DEFINIZIONI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI, TIPOLOGIE INTERVENTI, DISTANZE**

1. Ai fini dell'applicazione delle NTA le definizioni riguardanti i parametri urbanistici ed edilizi sono esplicitate all'interno del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (R.U.E.C.).
2. Allo stesso modo la definizione delle tipologie degli interventi edilizi è disposta dalle disposizioni di legge nazionali e regionali vigenti con le precisazioni riportate nel RUEC.
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 finestrata.

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 simili);
- 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 simili.
5. Il Piano definisce come LM – Lotto minimo d'intervento (mq) l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie territoriale per operare un intervento edilizio diretto o un intervento edilizio urbanistico preventivo.

#### ART.12. 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:
  - a) Destinazioni Residenziali;
  - b) Destinazioni Turistico – Ricettive;
  - c) Destinazioni Commerciali e Direzionali;
  - d) Destinazioni Produttive;
  - e) Destinazioni Agricole;
  - f) Servizi pubblici o di interesse pubblico.
4. Le sub-destinazione d'uso suddivise per categoria funzionale sono specificate nella seguente tabella:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	
DR1	Residenza. Utilizzo degli spazi a fini della permanenza abitativa delle persone e dei nuclei familiari.
DR2	Residenza collettiva non turistica. Attività necessitanti alla permanenza abitativa e all'assistenza in alloggi, convitti, case per studenti, comunità abitative non aventi le caratteristiche di strutture di servizio sociale, Bed and Breakfast (per il caso di residenza del proprietario).
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	
DT1	Strutture ricettive alberghiere, come definite dalla L.R. 15/1984. Comprende gli Hotel ed i Motel, e possono disporre di ristorante, bar ed altri servizi accessori.
DT2	Strutture ricettive extralberghiere, come definite dalla L.R. 17/2001. Comprende gli esercizi di affittacamere, le case e appartamenti per vacanze, le case per ferie, gli ostelli per la gioventù,



	le case religiose di ospitalità, gli alberghi diffusi, i Bed and Breakfast (per il caso di domicilio del proprietario).
DT3	Complessi turistico – ricettivi all'aria aperta come definiti dalla L.R. 13/1993. Comprende i campeggi ed i villaggi turistici.
<b>DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)</b>	
DC1	Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita fino a mq 250)
DC2	Medie strutture di vendita (con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 2.500)
DC3	Grandi strutture di vendita (con superficie di vendita maggiore di mq 2.501)
DC4	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"
DC5	Attività direzionali. Attività direzionali di rilevante dimensione delle imprese agricole, industriali, terziarie nei settori tecnici, amministrativi, commerciali, del servizio alle imprese, di rappresentanza, di ricerca e sviluppo, dell'informazione, ecc. che richiedono un'elevata specializzazione degli spazi edilizi e urbani
DC6	Uffici e studi professionali. Sono comprese le attività di contenuta dimensione che non richiedono un'alta specializzazione degli spazi ed attengono i seguenti settori: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Consulenza, intermediazione e gestione nei settori immobiliare, informatico, legale, fiscale, contabile, commerciale;</li> <li>• Consulenza, produzione e distribuzione nei settori tecnici, pubblicitario, della ricerca, della organizzazione, dell'informazione, della comunicazione, dello spettacolo e attività similari;</li> <li>• Consulenza, assistenza, ricerca nei settori professionali medici, della salute, delle scienze naturali;</li> <li>• Fornitura di beni e servizi immateriali in genere.</li> </ul>
DC7	Intermediazione monetaria e finanziaria. Comprende le attività bancarie e creditizie in genere, assicurative, ausiliarie della intermediazione finanziaria.
DC8	Servizi alla persona nei settori delle confezioni, della salute, dell'igiene e dell'estetica
DC9	Servizi per la casa e l'ufficio nei settori della pulizia, editoria, fotografia e arredo
DC10	Noleggio di beni di uso personale e domestico, di automezzi, di attrezzature per l'ufficio
DC11	Riparazione e rinnovo di beni personali, per la casa e per l'ufficio
DC12	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
DC13	Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano
<b>DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)</b>	
DP1	Attività manifatturiere industriali o artigianali (es. fabbriche, officine, magazzini, depositi coperti, piazzali, spazi espositivi, uffici connessi alla produzione)
DP2	Attività di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
DP3	Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi



DP4	Servizi per la logistica integrata destinata alla movimentazione, l'immagazzinamento, il deposito, la conservazione e distribuzione di prodotti finiti
<b>DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)</b>	
DE1	Residenza connessa alla conduzione del fondo
DE2	Annessi agricoli pertinenti al fondo. Comprende i contenitori per la produzione agricola, i depositi di attrezzi, macchine e materiali connessi con l'attività di conduzione agricola.
DE3	Impianti produttivi agro-alimentari
DE4	Impianti serricoli disciplinati dalle LL.RR. 8/1995 e 7/1996
DE5	Impianti per allevamento e lavorazioni connesse
DE6	Strutture per il ricovero e l'allevamento di animali
DE7	Strutture ricettive rurali, come definite dalla L.R. 17/2001 e dalla L.R. 15/2008. Comprende le strutture agrituristiche, le country house, ed i rifugi di montagna da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente.
DE8	Altre attività connesse, complementari e compatibili con l'uso agricolo. Ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile si intendono "connesse" le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge.
<b>SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO (SP)</b>	
SP1	Servizi della Pubblica Amministrazione. Comprende le sedi per la gestione politica e amministrativa delle istituzioni pubbliche
SP2	Difesa e protezione civile. Comprende le attività di presidio militare esercitata dalle Forze armate dello Stato, di controllo del territorio e di Protezione Civile esercitata dai soggetti istituzionalmente deputati.
SP3	Attività sanitarie ed assistenziali. Comprende i servizi di tipo sanitario (es. servizi ospedalieri, ambulatoriali) e sociale-assistenziale
SP4	Organizzazioni associative. Comprende le organizzazioni economiche, professionali, sindacali, politiche, culturali, ricreative, religiose, no-profit.
SP5	Attività di tipo religioso. Comprende gli edifici e le aree di pertinenza destinati al culto religioso (es. chiese, oratori), attività educative ricreative e per l'espressione della comunità religiosa, abitazione e locali per la conduzione delle attività del personale religioso e laico ausiliario (es. canoniche, conventi).
SP6	Attrezzature cimiteriali. Spazi destinati alla sepoltura, al culto, alla cremazione, alla vendita di oggetti sacri e fiori, agli impianti ed attrezzature connessi.
SP7	Servizi scolastici. Comprende le sedi per l'istruzione primaria, secondaria e superiore, l'educazione prescolare, le scuole di formazione e avviamento al lavoro, i corsi di specializzazione, e per l'attività didattica in genere.
SP8	Attività ricreative e culturali. Comprende gli edifici e le aree di pertinenza destinati a attività culturali (es. biblioteche, musei, mostre, centri di studio, sedi per conferenze e congressi) e



	intrattenimento e spettacolo (es. locali per proiezioni cinematografiche e video, rappresentazioni teatrali, musicali e artistiche in genere).
SP9	Attività sportive. Comprende gli edifici e gli spazi destinati ad attività sportive e salutistiche in genere (es. stadi, piscine, palestre, campi attrezzati per i diversi sport, attrezzature per la cura, la salute e il benessere del corpo),
SP10	Attività ricreative. Attività di tipo ricreativo, per il gioco, il riposo, l'incontro, le iniziative culturali ed educative svolte in aree aperte prevalentemente non edificate e organizzate a verde in funzione delle specifiche attività, con eventuali contenute attrezzature culturali, ludiche o per lo sport ed eventuali costruzioni di modesta dimensione funzionali allo svolgimento delle attività ammesse.
SP11	Parcheggi pubblici o di uso pubblico in sede propria. Aree attrezzate o edifici per la sosta temporanea dei veicoli.
SP12	Attrezzature per la mobilità pubblica. Comprende gli edifici e le aree destinate a stazione ferroviaria, ad autostazione, comprensivi di parcheggi di interscambio, nonché spazi commerciali, esercizi pubblici ed altre attività complementari e compatibili a giudizio dell'Amministrazione Comunale e dell'Ente proprietario e gestore del servizio.
SP13	Servizi tecnici e tecnologici. Comprende gli impianti e le aree di pertinenza, che prevedano l'accesso al solo personale di servizio a fini di sorveglianza e manutenzione, destinati a: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Produzione e distribuzione di energia elettrica, gas, acqua;</li> <li>• Raccolta, selezione e smaltimento dei rifiuti solidi, raccolta e depurazione delle acque di scarico;</li> <li>• Manutenzione della viabilità e delle aree pubbliche;</li> <li>• Controllo e manutenzione del territorio;</li> <li>• Gestione dei servizi pubblici di trasporto, rimessaggio mezzi e attrezzature per la gestione dei servizi pubblici, attrezzature e impianti simili per la fornitura di servizi di interesse pubblico.</li> </ul>
SP14	Impianti per le telecomunicazioni. Strutture funzionali alla trasmissione e ripetizione dei messaggi radio, televisivi e telefonici.

5. Possono essere aggiunte, qualora se ne ravvede la necessità, con delibera di Consiglio Comunale eventuali nuove destinazioni d'uso non previste dalla tabella di cui al comma 4 per analogia.
6. Si definisce cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante il passaggio tra le differenti categorie funzionali di cui al precedente comma 3. Per aversi cambio di destinazione d'uso si fa riferimento alla sussistenza di elementi univocamente significativi, propri del diverso uso cui è destinata l'opera non coerenti con la destinazione originaria (impianti e servizi di natura idraulica, elettrica, relative alle condotte del gas o a impianti di condizionamento aria, esistenza di opere murarie). Il cambio di destinazione d'uso, realizzato senza opere murarie e strutturali evidenti, rientra nell'edilizia libera purché non sconvolga l'assetto dell'area in cui è ricaduto l'intervento edilizio.
7. 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.



## TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO

---

**ART.13. ATTUAZIONE DEL PIANO PROGRAMMATICO**

1. Il Piano Programmatico si attua, secondo quanto stabilito dalle presenti norme, per mezzo di:
  - a) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
  - b) Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.);
  - c) Interventi Edilizi Convenzionati (I.E.C.);
  - d) Progetto di Opera Pubblica (OO.PP.).
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 presenti Norme Tecniche carattere prescrittivo e sono correlate con le indicazioni cartografiche in esso contenute e con il R.U.E.C.

**ART.14. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)**

1. Il Piano Programmatico indica 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 A.P.I., precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione. Rientrano tra questi:
  - a) Piani Particolareggiati, di cui all'art. 13 della L. 1150/1942 e s.m.i.;
  - b) Piani di Lottizzazione, di cui all'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m.i.;
  - c) Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, di cui alla L. 167/1962 e s.m.i.
  - d) Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della L. 865/1971 e s.m.i.;
  - e) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della L. 457/1978 e s.m.i.
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.15. 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 R.U.E.C., 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:
  - a) Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;
  - b) Cambio della destinazione d'uso con altra ammessa nella zona, senza opere edilizie a ciò preordinate.

#### **ART.16. 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:
  - a) Le caratteristiche morfologiche degli interventi;
  - b) La realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale;
  - c) 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;
  - d) 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;
  - e) Termini e modalità gestionali degli spazi pubblici o d'uso pubblico;
  - f) Garanzie finanziarie per l'attuazione degli obblighi assunti.

#### **ART.17. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E COMPOSIZIONE DEL LOTTO**

1. L'intera utilizzazione degli indici di edificabilità fondiaria e territoriale, corrispondenti ad una determinata superficie fondiaria e territoriale, esclude una richiesta successiva di altro permesso di costruire su dette superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Tali superfici devono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.
2. L'area di intervento può essere costituita anche da più proprietà finitime, nel qual caso il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.
3. Ai fini della corretta utilizzazione degli indici, il rilascio dei titoli abilitativi per interventi che prevedano la realizzazione di volumetria è subordinato alla presentazione di Autodichiarazione Sostitutiva (ai sensi del D.P.R. 45/2000) che certifichi l'assenza di vincolo di asservimento sull'area o specifichi la quantità di volumetria già realizzata mediante asservimento.

**ART.18. 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.19. 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.20. ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. L'abbattimento delle barriere architettoniche è regolato dalla vigente normativa in materia, ed è obbligatorio per quegli edifici destinati ad attività (anche private) aperte al pubblico, ai parcheggi ed ai percorsi pedonali, alle pendenze longitudinali/trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione. Inoltre sui percorsi pedonali/marciapiedi non bisogna realizzare o impiantare manufatti (pali luce, segnali stradali, colonnine per servizi vari, idranti, pali per cartellonistica pubblicitaria) che di fatto riducono la larghezza del percorso ed impediscono la fruibilità degli stessi da parte dei diversamente abili.
2. Nel caso di edifici per i quali la presente normativa prevede, quale categoria di intervento, il restauro, le soluzioni tecniche finalizzate a rendere accessibili gli immobili dovranno essere concordate con le competenti Soprintendenze e con l'Amministrazione Comunale.
3. L'Amministrazione Comunale si farà promotrice di strumenti specifici atti ad abbattere le barriere architettoniche al fine di consentire alle persone con ridotte o impedito capacità motorie la piena utilizzabilità diretta delle attrezzature, dei parcheggi, dei servizi pubblici e privati, nonché dei mezzi di trasporto pubblico.

**ART.21. 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.



### TITOLO III – LIMITI ALLE TRASFORMAZIONI

---



---

**CAPO I – VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI**

---

**ART.22. PRESCRIZIONI DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO – VESUVIO**

1. Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal P.U.C. dovranno essere attuate conformemente al “Piano Territoriale Paesistico – Vesuvio”, del quale si segnala la necessità del rigoroso rispetto delle norme in quanto Piano Territoriale Paesistico ai sensi della L. 431/1985.
2. Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del presente Piano e gli elaborati e la normativa del PTP prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questo.

**ART.23. VINCOLI E TUTELE PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI. GENERALITÀ**

1. Nell’elaborato del Piano Strutturale “Tav. SPS\_10 - Carta dei vincoli paesaggistici, storici architettonici ed archeologici” sono individuati i beni di interesse paesaggistico di cui agli artt. 10, 136, 140 e 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e precisamente:
  - a) Territorio costiero compreso in una fascia di 300 ml dalla linea di battigia;
  - b) Parco Nazionale del Vesuvio;
  - c) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;
  - d) Zone di interesse archeologico;
  - e) Beni culturali di interesse dichiarato;
  - f) Altri beni culturali.
2. Ogni intervento nelle zone individuate al comma precedente è sottoposto a preventiva approvazione dei competenti organi di tutela, e alla specifica normativa vigente a cui si rimanda.
3. Le eventuali tutele non indicate nell’elaborato sono comunque vigenti e prescrittive nei modi e nelle forme previsti dalla legislazione vigente.

**ART.24. TUTELA DEI SITI APPARTENENTI ALLA RETE NATURA 2000**

1. Nell’elaborato del Piano Strutturale “Tav. SPS\_11 – Perimetrazione delle aree protette delle Zone SIC e ZPS” sono individuati i siti appartenenti alla Rete Natura 2000 che interessano il territorio comunale.
2. Gli interventi ammissibili nella Rete Natura 2000 non dovranno comportare modifiche degli habitat presenti e saranno assoggettati alla preventiva procedura di Valutazione di Incidenza tutte le opere che possono avere incidenze significative su ZSC e ZPS.
3. All’interno dei siti della Rete Natura 2000 valgono, inoltre, le disposizioni relative alle “Misure di Conservazione dei SIC (Siti di Interesse Comunitario) per la designazione delle ZSC (Zone Speciali di Conservazione) della rete Natura 2000 della Regione Campania” approvate con D.G.R. 795 del 19/12/2017.
4. Lo studio di incidenza dovrà rispondere nei contenuti alle disposizioni dell’Allegato G del DPR 357/1997 e in particolare dovrà contenere una descrizione degli habitat e delle specie di flora e di fauna tutelati nel sito Natura 2000 e rinvenibili nell’area oggetto di intervento, una valutazione delle incidenze significative che le opere da realizzare possono determinare sulle componenti abiotiche, biotiche e sulle connessioni ecologiche caratterizzanti i siti interessati nonché una descrizione delle ipotesi alternative e delle eventuali misure di mitigazione o compensazione da prevedere per la eliminazione/riduzione delle incidenze eventualmente rilevate.

**ART.25. PRESCRIZIONI DEL PIANO DEL PARCO**

1. Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal P.U.C. dovranno essere attuate conformemente alle disposizioni del Piano del Parco del Vesuvio approvato con attestato n. 117/1 del Presidente del Consiglio Regionale della Campania il 19/01/2010.
2. Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del presente Piano e gli elaborati e la normativa del Piano del Parco prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questo.

**ART.26. SALVAGUARDIA DEI BENI CON ELEVATO VALORE STORICO ED ESTETICO/ARCHITETTONICO**

1. Il P.U.C. riporta nell'elaborato del Piano Strutturale "Tav. SPS\_10 - Carta dei vincoli paesaggistici, storici architettonici ed archeologici" gli edifici di interesse storico-architettonico vincolati, nonché gli immobili che conservano caratteri e valenze storico/architettonici di elevato valore. Per la definizione dei beni culturali vincolati si rimanda a quanto prescritto dal D.Lgs. 42/2004.
2. Gli interventi edilizi sugli edifici di cui al comma 1 dovranno avere le seguenti finalità:
  - a) Valorizzazione degli aspetti architettonici originali, mediante:
    - Il restauro dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi morfologici o di particolare valore stilistico;
    - Il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
  - b) Il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne, solai, volte, scala principale originaria, tetto con ripristino del manto di copertura originale;
  - c) L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - d) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti;
  - e) La conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).I tipi di interventi edilizi effettuabili sono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e risanamento conservativo;
  - c) Demolizione delle superfetazioni e delle costruzioni accessorie incongrue.Per gli interventi edilizi consistenti nel Restauro e Risanamento conservativo il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia.
3. È sempre prescritta la conservazione dei complessi civili e religiosi (palazzi, conventi, cappelle, etc.) ubicati in prossimità del centro o nel territorio rurale aperto, promuovendone l'utilizzazione a fini sociali e culturali.
4. Nelle ZTO definite dal P.U.C. "A" ai sensi del D.M. 1444/1968 per tutte le opere di pubblica utilità e le opere realizzate da soggetti privati che prevedano scavi e movimenti di terra di qualsiasi tipo va data preventiva comunicazione alla Soprintendenza Archeologica competente per territorio.

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

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



---

**CAPO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO**

---

**ART.28. VINCOLI E FASCE DI RISPETTO. GENERALITÀ**

1. Nell'elaborato del Piano Strutturale "Tav. QCL\_17 – Sistema delle protezioni e vincoli speciali" sono individuate le fasce di rispetto gravanti sul territorio comunale in virtù della legislazione nazionale, regionale e della pianificazione di settore vigenti.
2. Ogni intervento in esse è sottoposto a preventiva approvazione dei competenti organi di tutela. Gli eventuali vincoli non indicati nell'elaborato, sono comunque vigenti e prescrittivi nei modi e nelle forme previsti dalla legislazione vigente.
3. L'inedificabilità all'interno del perimetro delle fasce di rispetto o di servitù e l'arretramento dei corpi di fabbrica dai relativi confini non modifica la destinazione di zona dalle aree in esse comprese, nei cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la zona stessa.
4. In tutte le fasce di rispetto o di servitù sono ammesse destinazioni a coltivazioni agricole, o a sistemazioni a verde, percorsi pedonali e carrabili, parcheggi ed opere di urbanizzazione, nonché sistemazioni temporanee in caso di calamità naturali.
5. Le eventuali fasce di rispetto non indicate nell'elaborato, sono comunque vigenti e prescrittive nei modi e nelle forme previsti dalla legislazione vigente.

**ART.28.1. FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE**

1. La fascia di rispetto cimiteriale individua le aree soggette alla disciplina stabilita dal R.D. 1265/1934, come modificato dall'art. 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della L. 166/2002 "Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti".
2. Entro la fascia di rispetto cimiteriale sono ammesse esclusivamente le trasformazioni fisiche volte a realizzare:
  - Elementi viari (vie, piazze, ed opere ad esse complementari);
  - Parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati.
  - Reti idriche;
  - Reti fognanti;
  - Metanodotti, gasdotti, e simili;
  - Sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
  - Giardini autonomi;
  - Manufatti amovibili e/o precari installabili per fini specifici e cronologicamente delimitabili.
3. Nella fascia di rispetto cimiteriale, acquisito il preventivo assenso della competente azienda sanitaria locale, per gli edifici esistenti sono comunque consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, quali:
  - a) Ampliamento nella percentuale massima del 10%;
  - b) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - c) Restauro e Risanamento Conservativo;
  - d) Ristrutturazione Edilizia.

**ART.28.2. FASCIA 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. Nella fascia di rispetto stradale 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;
  - Interventi necessari alla funzionalità delle infrastrutture stradali.
4. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno di tali fasce sono consentiti gli interventi riferiti alla specifica Zona Territoriale Omogenea individuata dal Piano Programmatico, purché gli interventi previsti non comportino l'avanzamento degli edifici esistenti verso il fronte stradale.
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 gazebo 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 alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, questi prevalgono sulla disciplina delle distanze.

### **ART.28.3. 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".  
La minima distanza di ciascun aerogeneratore deve essere pari a:
- a) 200 ml da unità abitative che siano munite di abitabilità, regolarmente censite e stabilmente abitate;
  - b) 6 volte l'altezza massima dell'aerogeneratore dal centro abitato.  
Inoltre per gli impianti superiori a 1 MW valgono le seguenti prescrizioni:
  - c) Nelle zone "A" del sistema parchi e riserve regionali non potranno essere installati aerogeneratori; nelle restanti aree Parco la realizzazione degli impianti, è consentita previo nulla osta dell'Ente Parco, nonché parere positivo delle competenti strutture regionali;



- d) Nelle zone 1 di rilevante interesse dei parchi nazionali istituiti sul territorio della Regione non potranno essere installati aerogeneratori; nelle zone 2 la realizzazione degli impianti è consentita previo nulla osta dell'Ente Parco, nonché parere positivo delle competenti strutture regionali;
- e) Nelle zone di "protezione o conservazione integrale" dei Piani Territoriali Paesistici non potranno essere installati aerogeneratori;
- f) Per i parchi archeologici, le aree archeologiche ed i complessi monumentali, così come definiti al comma 2 dell'articolo 101 del D.Lgs. 42/2004, deve essere rispettata una fascia di rispetto di dieci volte l'altezza complessiva dell'aerogeneratore;
- g) Dalle strade a scorrimento veloce e dalle autostrade deve essere rispettata una fascia di rispetto non inferiore all'altezza complessiva dell'aerogeneratore; Per le strade comunali la fascia di rispetto è pari a 0,8 volte l'altezza complessiva dell'aerogeneratore.

#### **ART.28.4. FASCIA DI 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;
      - a) Centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
      - b) Pozzi perdenti;
      - c) 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. È 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 minerali e termali.

**ART.28.5. AREE PERCORSE DAL FUOCO**

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

**ART.29. DISTANZE DAI CORSI D'ACQUA**

1. Il P.U.C. tutela la risorsa idrica e attribuisce un interesse prioritario a fattori di vulnerabilità quali il depauperamento di sorgenti e falde, gli inquinamenti, le diminuzioni di capacità di ricarica e portata.
2. Il P.U.C. In materia di corsi d'acqua favorisce interventi straordinari di rinaturalizzazione e bonifica dei corsi d'acqua all'interno del territorio comunale ed incoraggia interventi di pulizia e manutenzione degli alvei.
3. Sul territorio comunale occorre sempre rispettare i limiti edificatori dai corsi d'acqua demaniali, secondo quanto prescritto dal R.D.523/1904.
4. Fermo restando l'osservanza del vincolo autorizzativo di cui al D.Lgs. 42/2004, lungo le sponde dei fiumi, dei laghi, dei torrenti, nonché dei canali è sempre vietata ogni nuova edificazione o l'ampliamento di quelle esistenti, oltre che le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità pari a:
  - 25,00 ml per i fiumi al di sopra della quota di 500 m s.l.m.;
  - 50,00 ml per i fiumi al di sotto della detta quota di 500 m s.l.m.;
  - 10,00 ml lungo i torrenti a scarsa portata;
  - 50,00 ml dal limite degli argini maestri e delle zone golenali;
  - 160,00 ml dalla sponda dei laghi.
5. In tale fascia possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura.
6. Ai sensi della L.R. 14/1982 per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto sono consentiti interventi per l'adeguamento igienico – sanitario, da realizzarsi sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

**ART.30. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NEI SITI POTENZIALMENTE CONTAMINATI**

1. I siti definiti potenzialmente contaminati nel territorio comunale sono individuati dal vigente Piano Regionale di Bonifica della Regione Campania.



2. Il Comune notifica ai responsabili dell'inquinamento, ove già individuati, ai proprietari e ai gestori dell'area, la presenza di sito in uno degli allegati del PRB unitamente ai relativi obblighi; detta notifica costituisce comunicazione di avvio del procedimento ai sensi della Legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. Entro novanta giorni dalla pubblicazione sul BURC degli aggiornamenti, modifiche o integrazioni del Piano Regionale di Bonifica della Regione Campania e/o ai suoi allegati, il comune comunica alla Regione UOD Bonifiche e alla Regione Campania Autorizzazioni Ambientali territorialmente competente le notifiche effettuate ai sensi del precedente punto comma.
4. Il comune deve riportare apposita annotazione nei relativi certificati di destinazione urbanistica per i siti nei quali:
  - a) in seguito agli interventi di bonifica effettuati, vi è evidenza di una concentrazione degli inquinanti inferiore ai limiti previsti per la specifica destinazione d'uso, ma non inferiori ai limiti di tutte le destinazioni d'uso;
  - b) in seguito all'Analisi di Rischio effettuata, vi è evidenza di una concentrazione degli inquinanti inferiore alle CSR individuate per la specifica destinazione d'uso e pertanto non si è ritenuto di procedere all'intervento di bonifica;
  - c) in seguito all'esecuzione di indagini ambientali, vi è evidenza di una concentrazione degli inquinanti inferiori ai limiti delle CSC di riferimento per la specifica destinazione d'uso e pertanto non si è ritenuto di procedere nell'iter di bonifica.

La suddetta annotazione è funzionale all'evenienza che l'eventuale cambiamento della destinazione d'uso dell'area comporti limiti più restrittivi. In tal caso, l'interessato deve procedere, a proprie spese, ai necessari ulteriori interventi ai sensi degli artt. 242 e successivi del Titolo V della Parte IV del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.
5. Nel caso di aree destinate dallo strumento di pianificazione comunale ad insediamenti industriali e comprese nell'allegato n. 2 del PRB "Anagrafe dei Siti da Bonificare" nei relativi certificati di destinazione urbanistica va indicato che ai sensi dell'art. 14, comma 7 della Legge Regionale della Campania n. 14 del 26 maggio 2016 ogni nuovo insediamento industriale che riguarda un sito contaminato, è subordinato alla preventiva approvazione del progetto di bonifica.



---

**CAPO III – VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO**

---

**ART.31. PRESCRIZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO**

1. Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal P.U.C. dovranno essere attuate conformemente allo “Studio Geologico-Sismico” allegato al P.U.C., nonché nel rispetto del Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PSAI – Pericolosità e Rischio idraulico e frane) dell’Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale (del quale si prescrive la rigorosa osservanza), attualmente accorpata all’interno dell’ente denominato Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Meridionale, al Piano per la Difesa delle Coste (PSDC) dell’ex Autorità di Bacino Nord Occidentale, al Piano di Gestione Acque del Distretto Idrografico dell’Appennino Meridionale (PGA – DAM), al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto Idrografico dell’Appennino Meridionale (PGRA – DAM).
2. Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del presente Piano e gli elaborati del PSAI, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questi.
3. Dovranno, in ogni caso, essere rispettate la normativa sismica vigente e tutte le prescrizioni e penalizzazioni sismiche e geologiche contenute nello “Studio Geologico” allegato al P.U.C.
4. In modo particolare, ma non esaustivo, deve essere prestata attenzione nell’attuazione del P.U.C. alle seguenti aree:
  - a) Aree a rischio idraulico molto elevato (di cui agli artt. 10, 11 e 12 delle NTA del PSAI). Nelle aree a rischio idraulico molto elevato tutti gli interventi devono essere attuati senza incremento del carico insediativo.

In relazione al patrimonio edilizio esistente sono consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento del carico insediativo ivi comprese le opere di sistemazione di superfici scoperte di pertinenza di edifici esistenti (rampe, muretti, recinzioni, opere a verde e simili);
- gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- gli interventi finalizzati a mitigare la vulnerabilità del patrimonio edilizio. In questi interventi è ammesso un aumento di superficie utile non superiore a quella esposta ad allagamento dei singoli edifici, purché con contestuale dismissione delle stesse superfici esposte e purché sia effettuata la verifica strutturale sull’idoneità delle fondazioni e delle altre strutture portanti;
- l’installazione di impianti tecnologici essenziali e non altrimenti localizzabili a giudizio dell’autorità competente al rilascio del titolo abilitativo, posti a servizio di edifici esistenti, unitamente alla realizzazione ed integrazione di volumi tecnici connessi, purché si tratti di interventi conformi agli strumenti urbanistici, e sempre che l’installazione di tali impianti non comporti l’aumento della pericolosità e del rischio.
- I mutamenti di destinazione d’uso di un edificio già esistente, a condizione che non comportino aumento del rischio, ovvero incremento del carico insediativo;
- l’adeguamento degli edifici alle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ed in materia di sicurezza del lavoro;
- l’utilizzo ed il recupero dei sottotetti a condizione che non comportino aumento del carico insediativo.

In relazione alle opere ed infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico sono consentiti:



- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e infrastrutture, a rete o puntuali, pubbliche e di interesse pubblico; gli interventi di manutenzione straordinaria relativi ad opere di urbanizzazione secondaria sono consentiti senza aumento del carico insediativo;
- la realizzazione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle opere di urbanizzazione primaria pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi pubblici essenziali che non siano altrimenti localizzabili o per le quali il progetto sottoposto all'approvazione degli Enti competenti dimostri l'assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili e a condizione che siano realizzate idonee opere di mitigazione del rischio. Le nuove infrastrutture devono essere finalizzate a servire insediamenti già esistenti e non possono riguardare opere a rete a servizio di nuovi insediamenti, ancorché previsti da strumenti urbanistici generali o attuativi, la cui ubicazione sia in contrasto con le norme del presente piano stralcio. Gli interventi proposti sono corredati da indagini geologiche, geotecniche, idrologiche e idrauliche adeguate al livello di progettazione definitiva e sviluppati in conformità della compatibilità idraulica e geologica di cui agli artt. 33 e 36 delle NTA del PSAI;
- Gli interventi di ristrutturazione, e consolidamento delle opere di urbanizzazione secondaria pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi pubblici essenziali e sempre a condizione che non siano delocalizzabili, per le quali il progetto sottoposto all'approvazione degli Enti competenti, dimostri l'assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili; in particolare, gli interventi di ristrutturazione sono consentiti purché non comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi di adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti, principalmente per aumentarne le condizioni di sicurezza e igienico-sanitarie di esercizio o per acquisire innovazioni tecnologiche;
- gli interventi di edilizia cimiteriale, a condizione che siano realizzati negli spazi interclusi e nelle porzioni libere degli impianti esistenti;
- la realizzazione di sottoservizi a rete interessanti tracciati stradali esistenti. I relativi studi di compatibilità idraulica devono essere predisposti per i soli sottoservizi che comportano opere significative fuori terra;
- l'esecuzione di opere di allacciamento alle reti principali.

L'uso e la fruizione delle predette opere sono comunque subordinati all'adozione e/o approvazione a norma di legge dei Piani di Emergenza di Protezione Civile e del relativo sistema di monitoraggio e allerta.

b) Aree a rischio idraulico medio e moderato (di cui all'artt. 15 delle NTA del PSAI).

Nelle aree a rischio idraulico medio e moderato sono consentiti tutti gli interventi e le attività possibili nelle aree a rischio molto elevato ed elevato alle condizioni di cui alla lettera precedente.

Nelle aree a rischio medio e moderato ricadenti in area a pericolosità idraulica media (P2), per le quali risulti individuata la vulnerabilità topografica, sono consentiti i nuovi interventi edilizi alle condizioni di cui all'Allegato A delle NTA del PSAI.

Nelle aree a rischio medio e moderato ricadenti in aree a pericolosità idraulica moderata (P1) sono consentiti tutti gli interventi e le attività antropiche, compresa la realizzazione di volumi interrati ed il loro uso, questi ultimi nei soli casi in cui sia tecnicamente possibile garantire la tenuta idraulica dei vani nei confronti dei fenomeni di allagamento individuati dal PSAI e sempre che i costi relativi alla condizione di rischio determinata, siano minori dei benefici socio economici conseguiti.

c) Aree a rischio molto elevato da frana "R4" (di cui agli artt. 19, 20 e 21 delle NTA del PSAI). Tutti gli interventi devono essere attuati senza aumento del carico insediativo.



In relazione al patrimonio edilizio esistente sono consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ivi compresi le opere di sistemazione di superfici scoperte di pertinenza di edifici esistenti (rampe, muretti, recinzioni, opere a verde e simili);
- gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- gli interventi finalizzati a mitigare la vulnerabilità del patrimonio edilizio;
- l'installazione di impianti tecnologici essenziali e non altrimenti localizzabili a giudizio dell'autorità competente al rilascio del titolo abilitativo, posti a servizio di edifici esistenti, unitamente alla realizzazione ed integrazione di volumi tecnici connessi, purchè si tratti di interventi conformi agli strumenti urbanistici, e sempre che l'installazione di tali impianti non comporti aumento della pericolosità e del rischio.
- I mutamenti di destinazione d'uso di un edificio già esistente, a condizione che la stessa non comporti aumento del rischio, ovvero incremento del carico insediativo;
- l'adeguamento degli edifici alle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ed in materia di sicurezza del lavoro;
- l'utilizzo ed il recupero dei sottotetti a condizione che non comporti aumento del carico insediativo.

In relazione alle opere ed infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico sono consentiti:

- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed infrastrutture a rete o puntuali, pubbliche e di interesse pubblico; gli interventi di manutenzione straordinaria relativi ad opere di urbanizzazione secondaria sono consentiti senza aumento del carico insediativo;
- la realizzazione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle opere di urbanizzazione primaria pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi pubblici essenziali che non siano delocalizzabili o per le quali il progetto sottoposto all'approvazione degli Enti competenti dimostri l'assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili e a condizione che siano realizzate idonee opere di mitigazione del rischio. Le nuove infrastrutture devono essere finalizzate a servire insediamenti già esistenti e non possono riguardare opere a rete a servizio di nuovi insediamenti, ancorché previsti da strumenti urbanistici generali o attuativi, la cui ubicazione sia in contrasto con le norme del presente piano stralcio. Gli interventi proposti sono corredati da indagini geologiche, geotecniche, idrologiche e idrauliche adeguate al livello di progettazione definitiva e sviluppati in conformità della compatibilità idraulica e geologica di cui agli artt. 33 e 36 delle NTA del PSAI;
- Gli interventi di ristrutturazione, e consolidamento delle opere di urbanizzazione secondaria pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi pubblici essenziali e sempre a condizione che non siano delocalizzabili, per le quali il progetto sottoposto all'approvazione degli Enti competenti dimostri l'assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili; in particolare, gli interventi di ristrutturazione e conservazione sono consentiti senza aumento del carico insediativo;
- gli interventi di adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti, principalmente per aumentarne le condizioni di sicurezza e igienico-sanitarie di esercizio o per acquisire innovazioni tecnologiche;
- gli interventi di edilizia cimiteriale, a condizione che siano realizzati negli spazi interclusi e nelle porzioni libere degli impianti esistenti;



- la realizzazione di sottoservizi a rete interessanti tracciati stradali esistenti. I relativi studi di compatibilità geologica devono essere predisposti per i soli sottoservizi che comportano opere significative fuori terra;
  - l'esecuzione di opere di allacciamento alle reti principali;  
L'uso e la fruizione delle predette opere sono possibili solo a condizione che siano adottati e/o approvati a norma di legge i Piani di Emergenza di Protezione Civile.
- d) Aree a rischio elevato da frana "R3" (di cui agli artt. 22 e 23 delle NTA del PSAI). Tutti gli interventi devono essere attuati senza aumento del carico insediativo. Nelle aree a rischio da frana R3 sono consentiti tutti gli interventi e le attività possibili nelle aree a rischio da frana R4.  
In relazione al patrimonio edilizio esistente sono inoltre consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento del carico insediativo escludendo la demolizione e la successiva ricostruzione.
- e) "Aree di pericolosità da inondazione costiera e/o tracimazione" ed "Aree di pericolosità da tracimazione e/o impatto delle opere di difesa". Nelle suddette aree continuano a svolgersi le attività antropiche ed economiche esistenti osservando le cautele, le disposizioni ed i vincoli disposti dal PSDC. Tutte le nuove attività, opere e sistemazioni e tutti i nuovi interventi avviati nelle aree di pericolosità, aree a rischio dovranno soddisfare le seguenti condizioni:
- migliorare o comunque non peggiorare le condizioni di pericolosità e di rischio;
  - non costituire un elemento pregiudizievole all'attenuazione o all'eliminazione delle specifiche cause di pericolosità e di rischio esistenti;
  - non pregiudicare la realizzazione degli interventi previsti dalla pianificazione di bacino o dagli strumenti di programmazione provvisoria ed urgente;
  - garantire condizioni adeguate di sicurezza durante la permanenza di cantieri mobili in modo che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un significativo aumento del livello di pericolosità e di rischio, salvaguardando la qualità ambientale esistente;
  - rispondere a criteri di basso impatto ambientale, rispettando le disposizioni del "Regolamento per l'attuazione degli interventi di ingegneria naturalistica nel territorio della Regione Campania".
5. Al fine di assicurare la difesa del suolo ed in particolare di garantire l'incolumità della popolazione, la sicurezza delle strutture, delle infrastrutture e del patrimonio ambientale e culturale l'Amministrazione Comunale dovrà attenersi alle previsioni del Piano di Emergenza Comunale. L'Amministrazione Comunale, inoltre, in fase di attuazione del P.U.C. dovrà predisporre un apposito "Piano di Gestione del Rischio Idrogeologico" (di cui all'art. 27 delle NTA del PSAI); tale piano dovrà definire la strategia generale di intervento per la gestione del rischio idrogeologico e contenere sia un programma di interventi di carattere strutturale sia un piano generale di misure e/o interventi di prevenzione non strutturale. Tale piano dovrà essere munito di uno studio di fattibilità tecnico-economico per la valutazione dell'effettiva attuabilità degli interventi che si prevedono.
6. Per interventi subordinati dal P.U.C. all'approvazione di PUA, di iniziativa pubblica o privata, questo dovrà essere redatto nel rispetto delle seguenti regole:
- a) L'impiego di reti fognarie separate, predisponendo comunque un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia della piattaforma stradale e delle aree pavimentate destinate al transito e/o alla sosta di automezzi, nel rispetto dei parametri imposti dal D.Lgs. 152/2006)
  - b) Il rispetto del risparmio idrico, applicando un uso razionale nei nuovi insediamenti mediante dispositivi capaci di ridurre il consumo di acqua potabile, il recupero delle acque piovane per irrigazione antincendio e pulizia;



- c) L'impiego per le aree destinate ad insediamenti produttivi di reti duali per l'approvvigionamento idrico potabile e di processo;
- d) Per la prevenzione idrogeologica in generale, ed in particolare per la protezione dei suoli e delle acque dovranno essere previste azioni specifiche in merito a:
- La salvaguardia dei valori naturalistici ed ambientali del territorio e dei suoli di elevata capacità d'uso agro-silvo-pastorale;
  - La gestione forestale sostenibile, privilegiando le attività connesse alla difesa del suolo e assicurando la multifunzionalità dei boschi e la loro conservazione e manutenzione;
  - Rimboschimenti con vegetazione autoctona per aiutare i processi di rinaturalizzazione;
  - Rafforzamento delle funzioni di equilibrio di processi idrogeologici e di difesa del suolo, con interventi volti ad evitare il denudamento dei suoli e a garantire di contro, attraverso la copertura vegetale, la massima funzionalità del bosco;
- e) Per la salvaguardia delle fasce fluviali dei corsi d'acqua presenti, per il buon livello di qualità del corpo idrico e per la gestione e la prevenzione del rischio, dovranno essere previste azioni specifiche in merito alla conservazione della naturalità dei beni ambientali e paesistici nonché il mantenimento e/o miglioramento delle condizioni morfologiche degli habitat fluviali e costieri;
- f) Ai fini della invarianza idraulica e del drenaggio urbano dovranno essere previste azioni specifiche in merito a:
- Rispetto dell'indice di permeabilità del 50% della superficie totale, nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo;
  - Ripristino e/o realizzazione di interventi per l'aumento della permeabilità dei suoli e della capacità di drenaggio artificiale e/o di sistemi di drenaggio sostenibile e dell'infiltrazione, in particolare il mantenimento, nei parcheggi esterni e nelle zone di pertinenza dei manufatti edilizi, ove possibile, di una buona permeabilità del terreno, attraverso l'impiego di pavimentazioni drenanti, avendo comunque cura di adottare soluzioni idonee ad impedire la contaminazione della falda, e predisponendo un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia, nel rispetto dei parametri imposti dal D.Lgs. 152/06;
  - Utilizzo, per le aree interessate dal transito veicolare non sede stradale, di pavimentazioni permeabili con relativo drenaggio delle acque di pertinenza e convogliamento ad idoneo sistema di trattamento delle acque di pioggia, mediante l'impiego anche, se necessario, di sistemi di separazione di olii e idrocarburi. L'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura degli emissari di tali sistemi dovrà essere a carico del gestore del S.I.I.;
  - Ripristino, ove possibile, anche attraverso interventi di rigenerazione ambientale ed urbana in zone fluviali, lacustri, rurali, degradate e vulnerabili, urbane, produttive, periurbane, attrezzate, sistemate a verde, attraverso l'incremento della copertura degli alberi e arbusti al fine di tutelare il livello di qualità dei corpi idrici, di salvaguardare la risorsa suolo, di contribuire alla gestione del rischio da alluvioni ed all'adattamento del cambiamento climatico.
7. L'Amministrazione Comunale in fase di attuazione del P.U.C. verificherà con il gestore del S.I.I. la sostenibilità degli interventi in relazione all'efficienza e funzionalità dei sistemi di approvvigionamento idrico e di collettamento e trattamento delle acque reflue, in relazione agli eventuali incrementi di carico idrico ed inquinante derivanti dalle trasformazioni urbanistiche, nel rispetto dei contenuti delle norme vigenti e della pianificazione in materia.



- 
8. Nelle aree a pericolosità idraulica e da frana P3 ed P4 non potranno essere realizzati nuovi stradelli, piste, sentieri ed altre opere di viabilità montana minore (ad eccezione di quelle destinate a servizi di emergenza per esplicita dichiarazione dell'Autorità competente) che possano determinare un aumento delle condizioni di rischio idrogeologico sul versante; è invece consentito il ripristino e l'adeguamento di analoghe opere esistenti, a condizione di realizzare idonee opere per la mitigazione del rischio. Tutti i sentieri inseriti in aree a pericolosità idraulica e da frana P3 ed P4, in particolare quelli destinati ad attività turistiche ed escursionistiche, sono sottoposti al monitoraggio dell'Ente gestore e devono essere inseriti nel "Piano Comunale di Emergenza", e sono sottoposte alla disciplina delle NTA del PSAI
  9. Gli interventi in area non suscettibile di trasformazione dalle risultanze del PSAI, potranno essere soggetti a proposta di aggiornamento e variante al PSAI con le modalità stabilite dall'art. 40 delle NTA del PSAI.



## TITOLO IV – DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

---



## CAPO I – LE DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE DEL P.U.C.

### ART.32. LE DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE DEL P.U.C. GENERALITÀ

1. Il Piano Programmatico riporta nell'elaborato "Tav. QOP.3 – Usi del suolo e modalità di intervento" le direttive di sviluppo del territorio comunale valide a tempo determinato, definendo le modalità di uso e di manutenzione del territorio, indirizzate verso uno sviluppo sostenibile, tali da garantire la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del territorio comunale.
2. In particolare il Piano Programmatico:
  - a) Delinea le scelte di trasformazione dell'assetto insediativo e infrastrutturale, definendo le regole valide per la pianificazione e la programmazione Programmatica, Attuativa e Settoriale comunale;
  - b) Definisce gli indirizzi per la valorizzazione paesaggistica individuando la rete dei corridoi ecologici con i quali perseguire la costruzione della rete ecologica comunale.
3. La disciplina del territorio comunale definita dal P.U.C. negli elaborati grafici, nonché, dalle presenti Norme è articolata in riferimento alle componenti appartenenti ai seguenti sistemi:
  - Il Sistema Insediativo e Relazionale;
  - Il Sistema Produttivo;
  - Il Sistema Naturale;
  - Il Sistema degli Ambiti di Trasformazione;
  - Il Sistema della Mobilità e delle Infrastrutture.

Dette componenti rappresentano le unità base di articolazione della disciplina del Piano Programmatico, e a loro volta sono suddivisi in zone e sottozone omogenee come segue:

SISTEMA	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (D.M. 1444/1968)	SOTTOZONA
INSEDIATIVO E RELAZIONALE	Zone A Parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.	Centro Storico (A1)
	Zone B Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.	Insediamenti urbani prevalentemente consolidati (B1)
		Aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione ambientale (B2)
		Aree di integrazione urbanistica e di riqualificazione paesaggistica (B3)
	Zone F Aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di livello territoriale e/o locale.	Aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere (F1)
		Aree per l'istruzione superiore all'obbligo (F2)
		Aree per attrezzature di interesse comune (F3)
		Aree per l'istruzione dell'obbligo (F4)
		Aree per spazi pubblici attrezzati (F5)
		Aree per parcheggi (F6)



SISTEMA	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (D.M. 1444/1968)	SOTTOZONA
		Impianto cimiteriale (F7)
	Zone G Aree destinate ad attrezzature e servizi privati di livello locale.	Aree per attrezzature e servizi privati (G)
PRODUTTIVO	Zone D Parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati (es. produttivi, artigianali, commerciali, direzionali).	Insedimenti produttivi esistenti (D1)
		Insedimenti commerciali esistenti (D2)
		Insedimenti Turistico-Ricettivi (D3)
NATURALE	Zone E Parti del territorio destinate ad usi agricoli	Aree di eccezionale interesse paesaggistico (E1)
		Aree agricole silvo-pastorali (E2)
		Aree agricole periurbane (E3)
		Aree della fascia costiera (E4)
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	Zone D Parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati (es. produttivi, artigianali, commerciali, direzionali).	Ambiti di Trasformazione Produttiva (ATP)
	Zone F Aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di livello territoriale e/o locale.	Ambiti di Trasformazione per Servizi (ATS)

4. Per ogni zona e sottozona le presenti norme prescrivono:

- Destinazioni d'uso;
- Modi di intervento;
- Parametri edificatori;
- Caratteri degli interventi;
- Disposizioni particolari riferite a singole zone.



## CAPO II – IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE

### ART.33. CENTRO STORICO (A1)

1. La zona omogenea “Centro Storico” comprende le parti del territorio interessate dagli agglomerati urbani, o singoli edifici, presenti al 1956, che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e dei processi di formazione e rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale; 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. In tale ZTO il Piano Programmatico configura un complesso di interventi che possa perseguire gli obiettivi di mantenere quanto più possibile l’immagine morfo-tipologica dell’impianto storico, assicurando al contempo:
  - La valorizzazione e il recupero dei caratteri tipo-morfologici e la tutela della loro specifica identità storico-culturale;
  - La residenzialità come destinazione prevalente, accompagnata da quella commerciale e artigianale tradizionale e compatibile con le tipologie edilizie storiche;
  - Lo sviluppo dei centri commerciali naturali, costituiti da una molteplicità di esercizi commerciali al dettaglio e turistici, come fattore di frequentazione e vivibilità dei tessuti storici, favorendo la pedonalizzazione, l’accessibilità, la cura degli spazi pubblici e dei servizi ai clienti e gestori;
  - Il sostegno e la promozione di attività culturali, creando le condizioni per attrarre le medesime attività senza tuttavia snaturare i caratteri identitari del contesto storico;
  - La riqualificazione degli spazi pubblici percorribili con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili.
3. Le destinazioni d’uso ammesse in riferimento all’ART.12 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	DT1, DT2
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC1, DC4, DC5, DC6, DC7, DC8, DC9, DC10, DC11, DC13
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP2, SP3, SP4, SP5, SP6, SP7, SP8, SP9, SP10, SP11, SP12

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

I cambi di destinazione d’uso non potranno generare un aumento del carico urbanistico.

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 P.U.A. ai sensi della normativa vigente. L’ambito di proprietà sarà definito da un aggregato edilizio e fondiario composto da una o più unità immobiliari, eventualmente anche non contigue, iscritte all’interno di una maglia stradale.

In assenza del P.U.A., le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.D., compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:

- a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;



- b) Restauro e risanamento conservativo, teso alla valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili ed ancora sussistenti;
- c) Ristrutturazione Edilizia per i soli cambi di destinazione d'uso.

Con la redazione del P.U.A. potranno essere consentiti anche gli interventi di Ristrutturazione Edilizia e Urbanistica per gli edifici di recente impianto, con l'esclusione degli edifici di valore storico-artistico.

5. 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.
6. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

RC (%)	IPF (%)	HE (ML)
50%	50%	H del contesto di riferimento
DC (ML)	DF (ML)	DS (ML)
5,00	10,00	5,00

Il RC e l'IPF si applicano solo per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente. 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 interraste, 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

Per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente, se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, potrà rimanere inalterata.

7. Non sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere, le quali potranno essere utilizzate esclusivamente per migliorare la dotazione di servizi pubblici.
8. Gli interventi di trasformazione tesi alla realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico potranno essere oggetto di agevolazioni fiscali da determinarsi con atto dell'organo collegiale comunale competente.
9. Il P.U.C. promuove per la ZTO "Centro Storico" la valorizzazione in termini di Centro Commerciale Naturale, inteso come aggregazione di esercizi di vicinato, di pubblici esercizi, da sviluppare in aree urbane che, mediante una propria autonoma struttura organizzativa, si pone quale soggetto di un'unica offerta integrata per favorire la crescita della domanda, per personalizzare e fidelizzare il servizio reso ai consumatori, nonché per realizzare una politica comune di sviluppo e di promozione del territorio interessato. Il Centro Commerciale Naturale deve essere promosso d'intesa con le categorie commerciali con l'obiettivo di arricchire l'offerta commerciale, in riferimento a quanto previsto dalla legislazione vigente e dovrà favorire la realizzazione di eventi tradizionali nell'ambito delle strade principali del Centro Storico.
10. Il patrimonio delle "Ville Vesuviane" fa parte del Centro Storico di Torre del Greco e per esse sono imposti interventi di "Restauro e Risanamento Conservativo" tesi alla valorizzazione del bene attuabili mediante I.E.C.

**ART.34. INSEDIAMENTI URBANI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI (B1)**

1. La zona omogenea “Insedimenti Urbani prevalentemente consolidati” comprende le porzioni di territorio totalmente o parzialmente edificate caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale con la presenza di servizi, che presentano le seguenti caratteristiche:
  - Impianto urbanistico riconoscibile che, in alcuni casi, risulta realizzato sulla base di una progettazione unitaria;
  - Soddisfacenti rapporti tra spazi privati e spazi pubblici;
  - Densità generalmente alte o medie.
2. In tale ZTO il P.U.C. configura un complesso di interventi finalizzati a mantenere o immettere i valori urbani identificabili principalmente nella complessità funzionale e sociale, nella riconoscibilità dell'impianto spaziale, nel ruolo strutturante del sistema degli spazi pubblici.
3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.12 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	DT1, DT2
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC1, DC2, DC4, DC5, DC6, DC7, DC8, DC9, DC10, DC11, DC13
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP2, SP3, SP4, SP5, SP6, SP7, SP8, SP9, SP10, SP11, SP12

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

All'interno della ZTO tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi della normativa vigente in materia.

I cambi di destinazione d'uso non potranno generare un aumento del carico urbanistico.

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.D., compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e risanamento conservativo;
  - c) Ristrutturazione edilizia (con l'esclusione degli edifici di valore storico-artistico).
5. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

<b>RC (%)</b>	<b>IPF (%)</b>	<b>HE (ML)</b>
50%	50%	H del contesto di riferimento
<b>DC (ML)</b>	<b>DF (ML)</b>	<b>DS (ML)</b>
5,00	10,00	5,00

I prescritti valori di RC e IPF si applicano anche per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente. 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 interrato, 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



- Per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente, se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, potrà rimanere inalterata.
6. 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 di quanto indicato al comma 5.
  7. Nelle porzioni di territorio ancora libere presenti nella zona omogenea sono ammessi interventi privatistici tesi alla creazione di nuove "Aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di livello locale". I progetti degli interventi dovranno essere presentati sotto forma di progetto planivolumetrico, e dovranno definire chiaramente i servizi a rete, la pubblica illuminazione e la viabilità (da realizzare a cura e spese dei privati) che dovranno essere collegati funzionalmente a quelli comunali esistenti. Al progetto sarà allegata la convenzione (da approvarsi con Delibera del Consiglio Comunale) in cui saranno specificati 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. I progetti degli interventi dovranno rispettare i limiti ed i parametri definiti negli ART.40, ART.41, ART.42, ART.43.

#### **ART.35. AREE DI CONSOLIDAMENTO URBANISTICO E DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE (B2)**

1. La zona omogenea "Aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione ambientale" comprende i tessuti urbani di recente formazione, collocati prevalentemente ai margini degli insediamenti consolidati, caratterizzati da una condizione di incompiutezza ed accentuata eterogeneità dei caratteri tipo-morfologici e funzionali, che concorrono ad impoverire il paesaggio urbano. I tessuti urbani presentano le seguenti caratteristiche:
  - Riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio circostante;
  - Organizzazione frammentata degli insediamenti, che comprendono lotti ineditati e spazi agricoli;
  - Carezza di qualità e senso del tessuto connettivo;
  - Inadeguata organizzazione del sistema degli spazi pubblici;
  - Commistione disordinata di sedi produttive industriali/artigianali, residenze, attrezzature collettive ed attività terziarie private non coerentemente relazionate.
2. In tale zona il P.U.C. promuove una politica di rigenerazione e riqualificazione ambientale ed edilizia finalizzata a:
  - La riqualificazione morfologico-spaziale e paesaggistica dei tessuti edilizi e dei loro spazi scoperti anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree;
  - La presenza equilibrata di attività e destinazioni d'uso diverse tra loro compatibili e complementari;
  - L'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e/o carenti;
  - La realizzazione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico e del verde pubblico;
  - Il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
  - Il miglioramento degli spazi pertinenziali scoperti.
3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.12 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	DT1, DT2



DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC1, DC4, DC5, DC6, DC7, DC8, DC9, DC10, DC11, DC13
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP2, SP3, SP4, SP5, SP6, SP7, SP8, SP9, SP10, SP11, SP12

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite I.E.D., comprendono:
- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - Restauro e risanamento conservativo;
  - Ristrutturazione edilizia (con l'esclusione degli edifici di valore storico-artistico);
  - Ristrutturazione urbanistica.
5. Le trasformazioni, ammesse a condizione che non determinino interferenze negative al contesto paesaggistico ed agli edifici circostanti dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

<b>RC (%)</b>	<b>IPF (%)</b>	<b>HE (ML)</b>
50%	50%	H del contesto di riferimento
<b>DC (ML)</b>	<b>DF (ML)</b>	<b>DS (ML)</b>
5,00	10,00	5,00

L'acquisizione del titolo abilitativo è subordinata alla presentazione di un progetto planovolumetrico che garantisca le finalità di cui al comma 2. Nel progetto dovranno essere ben definiti i percorsi di accesso all'area, la sistemazione degli spazi scoperti, e l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione primarie esistenti, le quali dovranno essere cedute gratuitamente al Comune mediante stipula di apposita convenzione.

I prescritti valori di RC e IPF si applicano anche per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente. 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 interrato, 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

Per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente, se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, potrà rimanere inalterata.

6. 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 di quanto indicato al comma 5.

### ART.36. AREE DI INTEGRAZIONE URBANISTICA E DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE (B3)

1. La zona omogenea "Aree di integrazione urbanistica e di riqualificazione ambientale" comprende i tessuti urbani di recente formazione, collocati prevalentemente ai margini degli insediamenti consolidati, privi di connotati urbani e di una soddisfacente qualità edilizia. I tessuti urbani presentano le seguenti caratteristiche:



- Elevato grado di frammentazione;
  - Assenza di un impianto urbanistico coerente e riconoscibile;
  - Presenza di aree agricole anche estese;
  - Forte carenza di fattori di centralità e di attrezzature e servizi di base;
  - Destinazione funzionale prevalentemente residenziale, con commistione disordinata di attrezzature produttive, depositi o attività marginali.
2. In tale zona il P.U.C. mira all'attivazione di processi di rigenerazione urbana attraverso la definizione di specifici Piani Attuativi (suddivisibili per ambiti omogenei) finalizzati a:
- L'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
  - L'integrazione degli insediamenti con aree per servizi pubblici e di uso pubblico;
  - Il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree;
  - Perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento negli interventi rigenerazione e riqualificazione ambientale.
3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.12 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	DT1, DT2
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC1, DC4, DC5, DC6, DC7, DC8, DC9, DC10, DC11, DC13
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP2, SP3, SP4, SP5, SP6, SP7, SP8, SP9, SP10, SP11, SP12

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite I.E.D., comprendono:
- a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e risanamento conservativo;
- Saranno ammissibili interventi di Ristrutturazione Edilizia (con l'esclusione degli edifici di valore storico-artistico) mediante I.E.D. convenzionato.
5. Le trasformazioni, ammesse a condizione che non determinino interferenze negative al contesto paesaggistico ed agli edifici circostanti dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

<b>RC (%)</b>	<b>IPF (%)</b>	<b>HE (ML)</b>
50%	50%	H del contesto di riferimento
<b>DC (ML)</b>	<b>DF (ML)</b>	<b>DS (ML)</b>
5,00	10,00	5,00

L'acquisizione del titolo abilitativo è subordinata alla presentazione di un progetto planovolumetrico che garantisca le finalità di cui al comma 2. Nel progetto dovranno essere ben definiti i percorsi di accesso all'area, la sistemazione degli spazi scoperti, e l'eventuale completamento/integrazione delle opere di urbanizzazione primarie esistenti, le quali dovranno essere cedute gratuitamente al Comune mediante stipula di apposita convenzione.

I prescritti valori di RC e IPF si applicano anche per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente. 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 interrato, 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

Per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente, se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, potrà rimanere inalterata.

### ART.37. AREE LIBERE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE

1. Le "Aree libere del Sistema Insediativo e Relazionale" comprendono le aree interstiziali attualmente libere da fabbricati.
2. In tali aree sono consentiti, compatibilmente con la vincolistica vigente, interventi finalizzati alla:
  - Sistemazione e manutenzione di giardini, e spazi liberi;
  - Realizzazione di parcheggi interrati;
  - Realizzazione di orti urbani e/o sociali per l'esercizio dell'attività agricola non professionale.
3. L'Amministrazione Comunale potrà attivare iniziative in merito agli orti sociali, anche con il ricorso all'acquisizione delle aree ed all'assegnazione in diritto di superficie delle medesime, con la stipula di apposite convenzioni.
4. Nelle aree libere del Sistema Insediativo e Relazionale è prescritta la riqualificazione dei giardini e degli orti, con l'obbligo di conservazione, nelle aree scoperte private di pertinenza degli edifici, delle alberature esistenti: a tal fine non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti aree verdi se la copertura del terreno al di sopra del solaio di calpestio risulti di spessore insufficiente alla permanenza della vegetazione esistente, e comunque inferiore a ml 3,00 in caso di presenza di alberi o a ml 1,00 in caso di presenza di soli arbusti.
5. Nelle aree libere del Sistema Insediativo e Relazionale potranno essere realizzati parcheggi interrati nel rispetto della L.R. 19/2001 e del suo regolamento.

### ART.38. AREE PER ATTREZZATURE SANITARIE ED OSPEDALIERE (F1)

1. Nella zona omogenea "Aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere" sono presenti le aree destinate a funzioni di tipo sanitario-assistenziale. Queste includono al loro interno spazi pertinenziali destinati a verde e/o a parcheggio.
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite I.E.D., comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Ristrutturazione edilizia (con l'esclusione degli edifici di valore storico-artistico);
  - c) Nuova Costruzione.
3. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

<b>RC (%)</b>	<b>IPF (%)</b>	<b>HE (ML)</b>
50%	50%	10,50
<b>DC (ML)</b>	<b>DF (ML)</b>	<b>DS (ML)</b>
5,00	10,00	10,00

I prescritti valori di RC e IPF si applicano anche per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente. 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 interrato, 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

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

4. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento delle strutture esistenti nel rispetto dei parametri precedentemente esplicitati e delle normative di settore, previo Nulla Osta/Autorizzazioni e/o altri atti di assenso comunque denominati da parte della ASL di appartenenza.
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.39. AREE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBBLIGO (F2)

1. Nella zona omogenea "Aree per l'istruzione superiore all'obbligo" sono presenti gli edifici per l'istruzione secondaria superiore e gli spazi di pertinenza esterni (destinati a verde e/o a parcheggio), nonché le palestre, i laboratori e altri edifici di servizio.
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite I.E.D., comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e risanamento conservativo;
  - c) Ristrutturazione edilizia (con l'esclusione degli edifici di valore storico-artistico);
  - d) Nuova Costruzione.
3. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

<b>RC (%)</b>	<b>IPF (%)</b>	<b>HE (ML)</b>
50%	50%	10,50
<b>DC (ML)</b>	<b>DF (ML)</b>	<b>DS (ML)</b>
5,00	10,00	10,00

I prescritti valori di RC e IPF si applicano anche per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente. 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 interrato, 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

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

4. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento delle strutture esistenti nel rispetto dei parametri precedentemente esplicitati.
5. È ammessa la costruzione di attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici nel rispetto dei parametri precedentemente esplicitati.



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.40. AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (F3)

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 nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite I.E.D., comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e risanamento conservativo;
  - c) Ristrutturazione edilizia (con l'esclusione degli edifici di valore storico-artistico);
  - d) Nuova Costruzione.
3. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

RC (%)	IPF (%)	HE (ML)
50%	50%	H del contesto di riferimento
DC (ML)	DF (ML)	DS (ML)
5,00	10,00	10,00

I prescritti valori di RC e IPF si applicano anche per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente. 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

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

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.41. AREE PER L'ISTRUZIONE (F4)

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 nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite I.E.D., comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e risanamento conservativo;
  - c) Ristrutturazione edilizia (con l'esclusione degli edifici di valore storico-artistico);
  - d) Nuova Costruzione.
3. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:



RC (%)	IPF (%)	HE (ML)
50%	50%	H del contesto di riferimento
DC (ML)	DF (ML)	DS (ML)
5,00	10,00	10,00

I prescritti valori di RC e IPF si applicano anche per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente. 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 interrato, 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

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

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.42. AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI (F5)

1. Nella zona omogenea "Aree per spazi pubblici attrezzati" 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 nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite I.E.D., comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Ristrutturazione edilizia (con l'esclusione degli edifici di valore storico-artistico);
  - c) Nuova costruzione.
3. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

RC (%)	IPF (%)	HE (ML)
50%	50%	H del contesto di riferimento
DC (ML)	DF (ML)	DS (ML)
5,00	10,00	10,00

I prescritti valori di RC e IPF si applicano anche per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente. 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 interrato, 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



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

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 (%)	HE (ML)
20%	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 (%)	HE (ML)	SC (Mq)
5%	4,00	Minima mq 20,00, Massima mq 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 Piano Programmatico 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. AREE PER PARCHEGGI (F6)**

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 R.U.E.C.
3. È fatto obbligo di risistemare le aree attualmente destinate al parcheggio pubblico secondo le indicazioni contenute nel R.U.E.C.

#### **ART.44. IMPIANTO CIMITERIALE (F7)**

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 nell'ambito della fascia di rispetto.
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.

**ART.45. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI (G)**

1. La zona omogenea "Aree per attrezzature e servizi privati" comprende le aree utilizzate per attrezzature di uso pubblico gestite da privati.
2. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.12 sono le seguenti:

DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC4
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP2, SP3, SP4, SP5, SP7, SP8, SP9, SP10, SP11

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite Intervento Edilizio Diretto per le strutture legittimamente assentite, compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e risanamento conservativo;
  - c) Ristrutturazione edilizia;
  - d) Nuova costruzione.
4. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

<b>RC (%)</b>	<b>IPF (%)</b>	<b>HE (ML)</b>
<u>Pari al massimo valore tra 60% e RC esistente</u>	<u>Pari al minimo valore tra 40% e IPF esistente</u>	H del contesto di riferimento
<b>DC (ML)</b>	<b>DF (ML)</b>	<b>DS (ML)</b>
5,00	10,00	5,00

5. 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.
6. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia e di Nuova Costruzione sono subordinati alla redazione di un progetto di livello definitivo, da sottoporre all'adozione dell'organo collegiale comunale competente, che ben definisca:
  - a) I percorsi di accesso all'area;
  - b) La sistemazione degli spazi scoperti;
  - c) L'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e/o carenti le quali dovranno essere cedute gratuitamente al Comune mediante stipula di apposita convenzione.
7. Quando necessario può essere stipulata una convenzione con l'Amministrazione che garantisca l'uso sociale e pubblico delle attrezzature.
8. 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.



### CAPO III – IL SISTEMA PRODUTTIVO

#### ART.46. INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI (D1)

1. La zona omogenea “Insedimenti produttivi esistenti” individua le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate generalmente caratterizzati dalla prevalente funzione produttiva.
2. In tale ZTO il P.U.C. mira all’attivazione di un complesso di trasformazioni fisiche che favoriscano interventi di qualificazione ecologico-ambientale tese a dotare le gli insediamenti produttivi delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell’ambiente attraverso:
  - Progetti che curino l’integrazione tra il paesaggio e l’edificato sfruttando le caratteristiche climatiche e le geometrie solari del luogo, con involucri edilizi caratterizzati da avanzate tecnologie di bioedilizia (uso di materiali ecocompatibili e di tecniche costruttive per il risparmio energetico), con materiali e colori coerenti al contesto;
  - Progettazione di spazi aperti (strade, parcheggi, aree verdi e aree di pertinenza dei lotti) che garantiscano un’elevata qualità in termini di assetto complessivo e scelte di realizzazione, favorendo l’accessibilità della zona con adeguate aree di sosta, piste ciclabili e pedonali, e garantendo altresì una progettazione attenta al microclima locale per il comfort termoisometrico degli spazi esterni (alberature, pavimentazioni, ecc.);
  - Progetto di adeguate fasce di mitigazione paesaggistica dal punto di vista visivo/percettivo utilizzando specie autoctone e sviluppandole sul piano sia arbustivo sia arboreo;
  - Progetto di aree dedicate per lo stoccaggio di merci/materiali e aree di manovra/sosta per i mezzi pesanti, mitigandole opportunamente nel paesaggio (ad es. attraverso l’impianto di siepi arboreo/arbustive di piante autoctone, la realizzazione di schermi verdi realizzati con piante rampicanti, ecc.) al fine di integrare il tutto in un disegno complessivo unitario;
  - La risoluzione di possibili punti critici nel sistema di accessibilità all’area, in modo da separare i flussi con destinazione interna da quelli esterni.
3. Le destinazioni d’uso ammesse in riferimento all’ART.12 sono le seguenti:

DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC2, DC3, DC10, DC12, DC13
DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)	TUTTE
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP10, SP11, SP12, SP13, SP14

All’interno della ZTO tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi della normativa vigente in materia.

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.D., compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Ristrutturazione edilizia (con l’esclusione degli edifici di valore storico-artistico);
  - c) Nuova costruzione.
5. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

RC (%)	IPF (%)	HE (ML)
<u>Pari al massimo valore tra 40% e RC esistente</u>	50%	H del contesto di riferimento con esclusione dei volumi tecnici
DC (ML)	DF (ML)	DS (ML)
5,00	10,00	5,00

I prescritti valori di RC e IPF si applicano anche per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell’immobile esistente. 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 interrato, 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

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.

Per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente, se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, potrà rimanere inalterata.

6. Per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia e di Nuova Costruzione l'acquisizione del titolo abilitativo è subordinata alla presentazione di un progetto planovolumetrico che garantisca un elevato livello qualitativo delle architetture proposte ed un adeguato inserimento paesaggistico ambientale nell'area oggetto della trasformazione, minimizzando l'alterazione della morfologia naturale. Nel progetto dovranno essere ben definiti i percorsi di accesso all'area, la sistemazione degli spazi scoperti, e l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione primarie esistenti, le quali dovranno essere cedute gratuitamente al Comune mediante stipula di apposita convenzione.
7. 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.
8. 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.

#### **ART.47. INSEDIAMENTI COMMERCIALI ESISTENTI (D2)**

1. La zona omogenea "Insedimenti commerciali esistenti" individua le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate generalmente caratterizzati dalla prevalente funzione commerciali e/o terziaria.
2. In tale ZTO il P.U.C. mira all'attivazione di un complesso di trasformazioni fisiche che favoriscano interventi di qualificazione ecologico-ambientale tese a dotare le gli insediamenti commerciali delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente attraverso:
  - Progetti che curino l'integrazione tra il paesaggio e l'edificato sfruttando le caratteristiche climatiche e le geometrie solari del luogo, con involucri edilizi caratterizzati da avanzate tecnologie di bioedilizia (uso di materiali ecocompatibili e di tecniche costruttive per il risparmio energetico), con materiali e colori coerenti al contesto;
  - Progettazione di spazi aperti (strade, parcheggi, aree verdi e aree di pertinenza dei lotti) che garantiscano un'elevata qualità in termini di assetto complessivo e scelte di realizzazione, favorendo l'accessibilità della zona con adeguate aree di sosta, piste ciclabili e pedonali, e garantendo altresì una progettazione attenta al microclima locale per il comfort termoisolometrico degli spazi esterni (alberature, pavimentazioni, ecc.);
  - Progetto di adeguate fasce di mitigazione paesaggistica dal punto di vista visivo/percettivo utilizzando specie autoctone e sviluppandole sul piano sia arbustivo sia arboreo.
3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.12 sono le seguenti:

DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	TUTTE
DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)	DP3, DP4



SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)

SP10, SP11, SP12, SP13, SP14

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.D., compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:
- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - Ristrutturazione edilizia (con l'esclusione degli edifici di valore storico-artistico);
  - Nuova Costruzione.

5. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

RC (%)	IPF (%)	HE (ML)
<u>Pari al massimo valore tra 40% e RC esistente</u>	50%	H del contesto di riferimento con esclusione dei volumi tecnici
DC (ML)	DF (ML)	DS (ML)
5,00	10,00	5,00

I prescritti valori di RC e IPF si applicano anche per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente. 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 interrato, 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.

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.

Per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente, se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, potrà rimanere inalterata.

6. Per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia e di Nuova Costruzione l'acquisizione del titolo abilitativo è subordinata alla presentazione di un progetto planovolumetrico che garantisca un elevato livello qualitativo delle architetture proposte ed un adeguato inserimento paesaggistico ambientale nell'area oggetto della trasformazione, minimizzando l'alterazione della morfologia naturale. Nel progetto dovranno essere ben definiti i percorsi di accesso all'area, la sistemazione degli spazi scoperti, e l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione primarie esistenti, le quali dovranno essere cedute gratuitamente al Comune mediante stipula di apposita convenzione.
7. 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.

#### ART.48. INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI (D3)

- La zona omogenea "Insedimenti Turistico-Ricettivi" individua le parti del territorio caratterizzati dalla presenza di strutture turistico-ricettive e delle loro pertinenze.
- In tale ZTO il P.U.C. persegue la valorizzazione delle strutture esistenti attraverso azioni dirette a perseguire:
  - L'adeguamento delle strutture esistenti, nonché, il miglioramento e il potenziamento del sistema infrastrutturale e dei servizi alle imprese turistiche, ai turisti e alle famiglie attraverso un'azione integrata tra Enti Locali e operatori privati;



- La qualificazione dell'offerta turistica attraverso la creazione di un marchio territoriale diretto a descrivere e promuovere l'unione delle offerte turistiche, all'interno del territorio comunale, e la valorizzazione delle caratteristiche salienti dei relativi territori;
  - La tutela delle risorse locali ambientali, paesaggistiche, storico-culturali, archeologiche, produttive e agricole al fine di favorire un'offerta integrata e di qualità.
3. Tutte le strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere presenti nel territorio comunale alla data di adozione del Piano sono sottoposte a "vincolo di destinazione d'uso" secondo quanto prescritto dalla L.R. 16/2000. Per le strutture ricettive realizzate successivamente all'adozione del P.U.C. il vincolo ha vigenza dalla data di rilascio del titolo abilitativo.

4. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.12 sono le seguenti:

DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	TUTTE
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC4
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP8, SP9, SP10, SP11

5. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.D., compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:
- a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e risanamento conservativo;
  - c) Ristrutturazione edilizia (con l'esclusione degli edifici di valore storico-artistico);
  - d) Nuova Costruzione.

6. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

<b>RC (%)</b>	<b>IPF (%)</b>	<b>HE (ML)</b>
60%	40%	H del contesto di riferimento
<b>DC (ML)</b>	<b>DF (ML)</b>	<b>DS (ML)</b>
5,00	10,00	5,00

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.

7. Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi a condizione che non determinino interferenze negative al contesto paesaggistico ed agli edifici circostanti.
8. Per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia e di Nuova Costruzione l'acquisizione del titolo abilitativo è subordinata alla presentazione di un progetto planovolumetrico che garantisca un elevato livello qualitativo delle architetture proposte ed un adeguato inserimento paesaggistico ambientale nell'area oggetto della trasformazione, minimizzando l'alterazione della morfologia naturale. Nel progetto dovranno essere ben definiti i percorsi di accesso all'area, la sistemazione degli spazi scoperti, e l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione primarie esistenti, le quali dovranno essere cedute gratuitamente al Comune mediante stipula di apposita convenzione.



---

**CAPO IV – IL SISTEMA NATURALE**

---

**ART.49. IL TERRITORIO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE**

1. Il Piano Programmatico individua con il Sistema Naturale le parti extraurbane del territorio comunale, poste oltre il limite edificato e destinate prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola.
2. Il Piano Programmatico predispone una suddivisione in zone omogenee del Sistema Naturale in funzione delle caratteristiche fisiche del territorio interessato e delle sue potenzialità produttive, con particolare riferimento a:
  - a) Caratteristiche dei suoli ed assetto fisiografico del territorio;
  - b) All'uso di fatto ed all'uso potenziale dei suoli finalizzato all'incremento delle sue potenzialità produttive;
  - c) Allo stato della frammentazione e polverizzazione fondiaria;
  - d) Alle caratteristiche socio-economiche del settore agro-alimentare e turistico del territorio e della popolazione che vi risiede o lo utilizza;
3. L'edificabilità rurale è determinata, detratte le volumetrie esistenti, nel rispetto di precisi parametri rapportati alla qualità e all'estensione delle colture praticate e alla capacità produttiva prevista, come comprovate da piani di sviluppo aziendali redatti a cura di un tecnico abilitato. La costruzione di annessi agricoli sarà 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. La nuova edificazione in zona agricola sarà consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse
4. Gli interventi all'interno del Sistema Naturale dovranno incentivare e favorire:
  - a) Le produzioni diversificate, biologiche e di nicchia;
  - b) Le filiere corte agro-alimentari;
  - c) La manutenzione ed il ripristino del paesaggio storico-culturale;
  - d) Lo sviluppo del turismo rurale.
5. All'interno del Sistema Naturale sono vietati gli interventi che possano compromettere le scelte e/o interferire con gli Ambiti di Trasformazione (ART.58) e la viabilità di progetto.

**ART.50. AREE DI ECCEZIONALE INTERESSE PAESAGGISTICO (E1)**

1. La zona omogenea "Aree di eccezionale interesse paesaggistico" individua le porzioni di territorio con ambiti dove sono presenti biotopi, habitat naturali e seminaturali, ecosistemi che esprimono un alto contenuto di naturalità.
2. In tale ZTO è esclusa la realizzazione di qualunque tipo di insediamento che possa alterare gli habitat presenti, e deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici o morfologici e dei rispettivi insiemi. Non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:
  - a) Attività scientifiche finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
  - b) Fruizione naturalistica a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri naturali, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;
  - c) Opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni e manomissioni di origine antropica;
  - d) Interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;



- e) Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico purché eseguite nel rispetto delle caratteristiche ambientali del territorio.
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite I.E.D. per gli edifici e gli altri manufatti esistenti comprendono:
- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - Restauro e Risanamento Conservativo;
  - Ristrutturazione edilizia (con l'esclusione degli edifici di valore storico-artistico);
  - Nuova costruzione.

4. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.12 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	DR1, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	DE1 (limitatamente all'edificato esistente), DE2, DE6, DE7, DE8
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP10

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

5. Le trasformazioni dovranno rispettare i parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze definite agli ART.55 e ART.56.
6. Le trasformazioni realizzabili nella ZTO dovranno essere eseguite nel rispetto delle caratteristiche ambientali del territorio, attraverso un inserimento compatibile con il contesto ambientale, non potranno modificare l'andamento del terreno e interferire negativamente con gli habitat presenti rimuovendoli in tutto o in parte; a tal fine per procedere allo sviluppo della progettazione nella ZTO dovrà essere redatta un'apposita carta degli habitat in cui vengano evidenziate le aree con la presenza di habitat naturali e seminaturali di interesse comunitario.

Non potranno essere abbattuti o asportati alberi vetusti e senescenti, parzialmente o totalmente morti. Laddove non sia possibile adottare misure di carattere alternativo all'abbattimento è comunque obbligatorio rilasciare parte del tronco in piedi per un'altezza di circa m 1,6 e di rilasciare il resto del fusto e della massa legnosa risultante in loco per un volume pari almeno al 50%.

Le attrezzature di supporto alle attività di tipo ricreativo (SP10) dovranno essere concentrate in aree specifiche in cui non vi è la presenza di habitat naturali e seminaturali di interesse comunitario, di modo che le zone di non intervento possano seguire il proprio corso.

#### **ART.51. AREE AGRICOLE SILVO-PASTORALI (E2)**

- La zona omogenea "Aree agricole silvo-pastorali" individua le porzioni di territorio caratterizzati dalla presenza di boschi, pascoli con arbusteti, prati con alberi e arbusti.
- In tale Z.T.O. è esclusa la realizzazione di qualunque tipo di insediamento che possa alterare gli habitat presenti, e deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici o morfologici e dei rispettivi insiemi. Non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:
  - Attività scientifiche finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
  - Fruizione naturalistica a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri naturali, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;



- c) Interventi necessari per la gestione e l'utilizzo delle risorse agro-silvo-forestali (es. viabilità forestale, opere temporanee per le operazioni colturali in bosco);
- d) Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico purché eseguite nel rispetto delle caratteristiche ambientali del territorio;
- e) Recupero ambientale e restauro naturalistico finalizzati al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati;
- f) Interventi necessari alla messa in sicurezza e/o alla mitigazione del rischio idrogeologico;
- g) Opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni e manomissioni di origine antropica;
- h) Recupero di strutture esistenti con interventi che non comportino scavi o modificazioni morfologiche dei terreni.

Sono comunque vietati i seguenti interventi:

- a) Realizzazione di nuova viabilità carrabile;
  - b) Modificazione del suolo (fatta eccezione per le ordinarie attività di sistemazione agro-silvo pastorali e le sistemazioni idraulico-forestali) ed ogni altro intervento che possa pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica;
  - c) Rimboschimenti con specie esotiche;
  - d) Apertura di cave.
3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.12 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	DR1, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	DE1 (limitatamente all'edificato esistente), DE2, DE6, DE7, DE8
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP10

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

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite I.E.D. per gli edifici e gli altri manufatti esistenti comprendono:
- a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e Risanamento Conservativo;
  - c) Ristrutturazione edilizia (con l'esclusione degli edifici di valore storico-artistico);
  - d) Nuova costruzione.
5. Le trasformazioni dovranno rispettare i parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze definite agli ART.55 e ART.56.
6. Le trasformazioni realizzabili nella ZTO dovranno essere eseguite nel rispetto delle caratteristiche ambientali del territorio, attraverso un inserimento compatibile con il contesto ambientale, non potranno modificare l'andamento del terreno e interferire negativamente con gli habitat presenti rimuovendoli in tutto o in parte; a tal fine per procedere allo sviluppo della progettazione nella ZTO dovrà essere redatta un'apposita carta degli habitat in cui vengano evidenziate le aree con la presenza di habitat naturali e seminaturali di interesse comunitario.

Non potranno essere abbattuti o asportati alberi vetusti e senescenti, parzialmente o totalmente morti. Laddove non sia possibile adottare misure di carattere alternativo all'abbattimento è comunque obbligatorio rilasciare parte del tronco in piedi per un'altezza di circa m 1,6 e di rilasciare il resto del fusto e della massa legnosa risultante in loco per un volume pari almeno al 50%.



Le attrezzature di supporto alle attività di tipo ricreativo (SP10) dovranno essere concentrate in aree specifiche in cui non vi è la presenza di habitat naturali e seminaturali di interesse comunitario, di modo che le zone di non intervento possano seguire il proprio corso.

### ART.52. AREE AGRICOLE PERIURBANE (E3)

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 (ed in special modo le destinazioni colturali pregiate), gli elementi della naturalità e di paesaggio costruendo una multifunzionalità agricola imperniata sulla funzione produttiva.

2. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.12 sono le seguenti:

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

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite I.E.D., comprendono:

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
- Restauro e Risanamento Conservativo;
- Ristrutturazione edilizia (con l'esclusione degli edifici di valore storico-artistico);
- Nuova Costruzione.

4. Le trasformazioni dovranno rispettare i parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze definite agli ART.55 e ART.56.

5. Gli interventi da effettuare nella ZTO dovranno essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche ambientali del territorio, attraverso un inserimento edilizio compatibile con il contesto ambientale.

### ART.53. AREE DELLA FASCIA COSTIERA (E4)

1. La zona omogenea "Aree della fascia costiera" individua le porzioni di territorio prevalentemente appartenenti al Demanio Marittimo.

2. In tale zona omogenea l'obiettivo del Piano Programmatico è conservare l'ambiente esistente (arenili, zone rocciose ecc.) caratterizzato da un valore ambientale e paesaggistico di straordinaria rilevanza, definendo un insieme di interventi che possano aumentare l'attrattività dell'area riqualificandone l'immagine complessiva e migliorandone la fruibilità.

3. In tale zona omogenea l'obiettivo del Piano Programmatico è:

- La definizione di tipologie e modi di intervento atti a favorire interventi di rigenerazione urbanistica, preservando e rispettando il contesto ambientale;
- La riqualificazione dei manufatti incongrui con il contesto ambientale;
- La migliore funzionalità e produttività delle attività turistico-ricettive presenti;
- La definizione e l'articolazione di percorsi pubblici di accesso.

4. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.12 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	DR1, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	TUTTE
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC4
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP8, SP9, SP10, SP11, SP12



5. Il Piano Programmatico si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica (elaborato anche per stralci funzionali) volto a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti.

In assenza del P.U.A., le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.D., compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:

- a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
- b) Restauro e risanamento conservativo.

Con la redazione del P.U.A. potranno essere consentiti anche gli interventi di Ristrutturazione Edilizia e Urbanistica (con l'esclusione degli edifici di valore storico-artistico).

#### **ART.54. CRITERI PER L'EDIFICAZIONE ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE**

1. L'edificabilità del territorio appartenente al Sistema Naturale deve essere strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale. Il richiedente il titolo abilitativo deve possedere uno dei seguenti requisiti:

A. Persone fisiche:

1. Imprenditore agricolo ai sensi dell'art.2135 del Codice Civile
2. Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.) D.Lgs. 99/2004 e s.m.i.:
  - 2.a I.A.P. zona non svantaggiata
  - 2.b I.A.P. zona svantaggiata
3. Imprenditore part-time (imprenditore agricolo non a titolo principale – cosiddetto “part-time” – Rilevante solo a fini urbanistici)
4. Coltivatore Diretto
5. Imprese familiari

B. Persone diverse da quelle fisiche

6. Società semplici (Almeno 1 socio dev'essere I.A.P.)
7. Società in accomandita almeno 1 socio accomandatario deve essere I.A.P.
8. Società di capitali Almeno 1 amministratore dev'essere I.A.P.
9. Società cooperative

2. Gli interventi nel Sistema Naturale sono consentiti a seguito dell'approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale (P.S.A.), redatto da tecnico abilitato, che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale. Il piano dovrà contenere:

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

3. L'approvazione del piano di cui sopra costituisce condizione preliminare per il rilascio del titolo abilitativo. La realizzazione del P.S.A. è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:



- Di effettuare gli interventi previsti dal P.S.A., in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
  - Di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle Destinazioni Agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
  - Di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare, per almeno 20 anni dall'ultimazione della costruzione;
  - Di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse;
  - Di rimuovere gli annessi agricoli al termine della validità del P.S.A., in mancanza di sue proroghe o dell'inserimento degli annessi in un nuovo P.S.A.
4. Per l'edilizia nel territorio appartenente al Sistema Naturale valgono le seguenti prescrizioni:
- È vietata l'utilizzazione di materiali e di colori diversi da quelli che caratterizzano l'edilizia rurale locale;
  - È obbligatoria la conservazione degli elementi tipologici tradizionali quali volte, scale esterna, portici, archi, logge, finestre ed imposte, portali, tetti, rocche dei camini, elementi decorativi, ornate, soglie, ringhiere, pozzi, forni esterni, recinzioni e cancelli.
5. Per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- I piazzali e le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere realizzati con materiali permeabili, e comunque escludendo le coperture asfaltate;
  - È vietata la costruzione di recinzioni in muratura di altezza superiore a cm 90.
6. È sempre ammessa, limitatamente alle aree coltivate e libere da qualsiasi altro manufatto, la realizzazione di manufatti per il deposito ed il ricovero di attrezzi agricoli strumentali all'uso agricolo del fondo. Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:
- a) SC: 25 mq;
  - b) HE: 3,00 ml;
  - c) Struttura ed infissi in legno;
  - d) Manto di copertura in coppi di laterizio o a manto erboso.

**ART.55. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DELLE RESIDENZE CONNESSE ALL'USO DEL FONDO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE**

1. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentita la realizzazione di residenze connesse alla conduzione del fondo (DE1) nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

ZONA OMOGENEA	LM (MQ)	IF (MC/MQ)	HE (ML)	RC (%)	DC (ML)
Aree agricole periurbane (E3)	30.000	0,01	6,00	25%	20

2. Le nuove residenze agricole dovranno possedere i requisiti di abitabilità minimi, così come individuati dalla normativa vigente (L. 219/1981), con un minimo di 45 mq utili abitabili, ed il Volume totale dovrà essere non superiore a mc 500.
3. È consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui, purché finitimi, a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di identificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.



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

**ART.56. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DEGLI ANNESSI AGRICOLI E DI ALTRE STRUTTURE AMMISSIBILI NEL SISTEMA NATURALE**

1. Nel computo di cui all'articolo precedente non sono da conteggiarsi i volumi destinati agli annessi agricoli (es. stalle, silos, magazzini, serre, locali per la lavorazione e successiva trasformazione dei prodotti agricoli) e alle altre strutture con destinazione agricola di cui all'ART.12.
2. Tali manufatti potranno essere realizzati, sulla base di documentate caratteristiche colturali e aziendali, nel rispetto degli indici e parametri di seguito elencati:

ZONA OMOGENEA	LM (MQ)	IF (MC/MQ)	HE (ML)	RC (%)	DC (ML)
Aree di eccezionale interesse paesaggistico (E1)	35.000	0,02	6,00	25%	20
Aree agricole silvo-pastorali (E2)	20.000	0,03	6,00	25%	20
Aree agricole periurbane (E3)	10.000	0,015	6,00	25%	20

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

3. I volumi destinati agli annessi agricoli, in caso di necessità opportunamente documentata in un apposito Piano di Sviluppo Aziendale, sono suscettibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, di interventi di nuova costruzione finalizzati all'ampliamento della 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
4. 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.
5. I volumi di cui al comma 1 dovranno essere realizzati separatamente da quelli per la residenza connessa alla conduzione del fondo, con il rispetto delle norme relative alle distanze tra fabbricati e non sono ammissibili volumi di collegamento.
6. Per effetto della D.G.R. 2119/2002 la realizzazione di nuovi volumi destinati agli annessi agricoli con destinazione "Strutture per il ricovero e l'allevamento di animali" può essere consentita ad una distanza non inferiore a ml 250 dal più vicino insediamento abitativo.

**ART.57. EDIFICI CON DESTINAZIONE NON AGRICOLA ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE**

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



---

**CAPO V – IL SISTEMA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

---

**ART.58. IL SISTEMA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE. GENERALITÀ**

1. Gli Ambiti di Trasformazione sono le porzioni di territorio nelle quali il Piano Programmatico può prevedere una trasformazione urbanistica attraverso un insieme sistematico di opere che determinino l'esecuzione:
  - Dei fabbricati privati con destinazione coerente a quella prevista dal Piano Programmatico;
  - Degli standard urbanistici di progetto;
  - Delle opere di urbanizzazione inerenti i nuovi insediamenti e la riqualificazione degli insediamenti esistenti.
2. Per la definizione e l'attuazione di opere, di interventi o di programmi di intervento che richiedono, per la loro completa realizzazione richiedono un'azione integrata tra Regione, provincia, comune, amministrazioni dello Stato e altri enti pubblici, si procede alla stipula dell'accordo di programma, è ammissibile il ricorso all'Accordo di Programma, secondo quanto disciplinato dalla normativa statale e regionale.

**ART.59. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA (ATP – D)**

1. Gli "Ambiti di Trasformazione Produttiva (ATP)" comprendono le parti del territorio destinate a complessi artigianali e produttivi (o ad essi assimilati) orientati al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema produttivo locale, ed alla delocalizzazione delle attività produttive presenti nel sistema naturale.
2. Negli ATP le trasformazioni promosse devono poter definire "Aree produttive ecologicamente attrezzate" dotate delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente. A tal fine:
  - Il progetto dovrà curare l'integrazione tra il paesaggio e l'edificato attraverso la composizione accurata dei volumi, minimizzando l'alterazione della morfologia naturale e valorizzandola adattando il progetto alla topografia, sfruttando le caratteristiche climatiche e le geometrie solari del luogo;
  - Gli involucri edilizi dovranno utilizzare tecnologie avanzate di bioedilizia (uso di materiali ecocompatibili e di tecniche costruttive per il risparmio energetico), con materiali e colori coerenti al contesto;
  - Il progetto dovrà risolvere i possibili punti critici nel sistema di accessibilità all'area, in modo da separare i flussi con destinazione interna da quelli esterni;
  - Gli spazi aperti (strade, parcheggi, aree verdi e aree di pertinenza dei lotti) dovranno garantire un'elevata qualità in termini di assetto complessivo e scelte di realizzazione, favorendo l'accessibilità della zona con adeguate aree di sosta, piste ciclabili e pedonali, e garantendo altresì una progettazione attenta al microclima locale per il comfort termoigrometrico degli spazi esterni (alberature, pavimentazioni, ecc.);
  - Il progetto dovrà prevedere adeguate fasce di mitigazione paesaggistica dal punto di vista visivo/percettivo non inferiori a ml 5, utilizzando specie autoctone e sviluppandole sul piano sia arbustivo sia arboreo. Tali fasce dovranno essere previste anche negli spazi all'interno dei singoli lotti;
  - Il progetto dovrà prevedere aree dedicate per lo stoccaggio di merci/materiali e aree di manovra/sosta per i mezzi pesanti, mitigandole opportunamente nel paesaggio (ad es. attraverso l'impianto di siepi arboreo/arbustive di piante autoctone, la realizzazione di schermi verdi realizzati con piante rampicanti, ecc.) al fine di integrare il tutto in un disegno complessivo unitario;
  - Dovrà essere garantita un'ideale urbanizzazione dell'area (reti fognarie separate, allacciamento rete potabile e non potabile, reti telematiche, elettriche e gas/metano) prevedendo che tutte le reti seguano un unico tracciato, la cui larghezza e il cui manto di copertura consentano di eseguire opere e manutenzioni senza interventi distruttivi (es. corridoio in manto erboso o in terra battuta);



- Dovrà essere prevista ed incentivata l'autoproduzione di energia attraverso un progetto unitario, integrato e sinergico dell'area (preferendo l'uso di recinzioni, pensiline e facciate per la produzione di energia, garantendo il più possibile coperture e tetti verdi e l'eventuale recupero dell'acqua meteorica);
- Dovrà essere prevista una illuminazione e una segnaletica unica per l'intero ambito, che si integri con l'ambiente (colori, taglia, materiali naturali ed ecologici, possibilmente alimentati con energia rinnovabile qualora fosse necessaria l'illuminazione).
- Dovrà essere uniformato il progetto delle recinzioni dei lotti (mantenendosi all'interno di un numero limitato e concordato di tipologie), integrandole/mascherandole con siepi arbustive, costituite da specie autoctone, ovvero attraverso l'uso di rampicanti, al fine di integrare il tutto in un disegno complessivo unitario.

3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.12 sono le seguenti:

DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC2, DC3, DC5, DC13
DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)	TUTTE
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	TUTTE

All'interno della ZTO tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi della normativa vigente in materia.

4. Negli ATP il Piano si attua mediante la predisposizione di un P.U.A. di iniziativa pubblica o privata, su una superficie non inferiore al Lotto Minimo definito al comma 5, volto a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti. Il P.U.A. dovrà prevedere per la realizzazione di aree per parcheggi e aree per spazi pubblici attrezzati, la cessione all'Amministrazione Comunale di una superficie non inferiore al 20% della Superficie di Intervento.
5. Ai fini dell'edificazione, sull'area di proprietà privata (al netto dell'area ceduta all'Amministrazione Comunale) si applicano i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

<b>RC (%)</b>		<b>IPT (%)</b>	
50%		60%	
<b>HE (ML)</b>	<b>DC (ML)</b>	<b>DF (ML)</b>	
<u>8,00 con esclusione dei volumi tecnici</u>	<u>HE/2 (con minimo di ml 5,00)</u>	<u>HE/2 (con minimo di ml 10,00)</u>	
<b>DS (ML)</b>			
<u>ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00</u>	<u>ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00</u>	<u>ml 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00</u>	

Il Lotto Minimo per gli interventi è pari a:

- ATP.1: 10.000 mq;
- ATP.2: 7.000 mq;
- ATP.3: 7.000 mq;
- ATP.4: 7.000 mq;
- ATP.5: 4.000 mq.

All'interno dell'area inoltre:

- 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 40.

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'IPT.



Il prescritto IPT 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.

#### **ART.60. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI (ATS – F)**

1. Gli "Ambiti di Trasformazione per Servizi (ATS)" comprendono le parti del territorio destinate prioritariamente all'acquisizione pubblica dei suoli e alla realizzazione di attrezzature per il soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968. Tali ambiti sono individuati sulla base delle vocazioni e le effettive necessità della struttura insediativa e delle sue diverse parti, e per la loro posizione strategica possono contribuire notevolmente al miglioramento della qualità urbana.
2. Gli ATS sono soggetti alla redazione di un Progetto di Opera Pubblica.
3. Le aree di cui al presente articolo, che non siano già acquisite al patrimonio pubblico comunale alla data di approvazione del presente Piano, possono essere acquisite, trasformate e gestite:
  - Come impianto pubblico realizzato e gestito dall'Ente istituzionalmente competente;
  - A cura dei privati, singoli o associati, come di seguito specificato;
  - In forma mista attraverso formule di coordinamento e/o partnership dell'azione e delle risorse pubbliche e private nel rispetto del perseguimento delle finalità di interesse pubblico degli interventi.

Nei casi in cui le aree di cui al presente articolo non vengano cedute al Comune e/o ad altro soggetto pubblico e/o con finalità pubbliche sulle stesse dovrà essere costituito un vincolo di destinazione d'uso pubblico.
4. Qualora enti e/o privati, singoli o associati, vogliano presentare un progetto per la realizzazione e la gestione di un servizio di uso pubblico questi dovranno predisporre idoneo P.U.A.; in questo caso l'intervento dovrà essere compatibile con gli interessi generali ed i programmi dell'Amministrazione stessa e dovrà essere stipulata una convenzione tra le parti nella quale siano espressamente definiti:
  - a) Le modalità tecniche di utilizzo dell'area con particolare riferimento alle aggregazioni di attività, al fine di garantirne la specifica funzionalità;
  - b) Le modalità di esercizio degli impianti con il regolamento di fruizione da parte della cittadinanza.
5. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri urbanistici, edilizi:

ATS	DESTINAZIONE	ATTUAZIONE PEREQUATIVA	PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI	
			RC	IPT
			(%)	(%)
1	Aree per spazi pubblici attrezzati – Parco archeologico di Villa Sora	NO	30	70
2	Attrezzature di interesse comune – Recupero e valorizzazione area ex ONPI	NO	50	50
3	Aree per spazi pubblici attrezzati – Cittadella dello sport	NO	30	70
4	Aree per l'istruzione – Polo per l'infanzia di Villa Guerra	NO	50	50
5	Aree per spazi pubblici attrezzati	SI	30	70
6	Aree per parcheggi	SI	10	80
7	Aree per spazi pubblici attrezzati	NO	30	70
8	Aree per parcheggi	NO	10	80
9	Attrezzature di interesse comune – Ampliamento cimitero comunale	NO	50	50



ATS	DESTINAZIONE	ATTUAZIONE PEREQUATIVA	PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI	
			RC	IPT
			(%)	(%)
10	Attrezzature di interesse comune – Recupero e valorizzazione area ex colonia giovanile	NO	50	50
11	Aree per l'istruzione – Recupero e valorizzazione area ex sementificio	NO	50	50
12	Aree per spazi pubblici attrezzati	NO	30	70
13	Aree per spazi pubblici attrezzati – Parco del Colle di Sant'Alfonso	NO	10	90
14	Aree per parcheggi – Parcheggio di interscambio con stazionamento bus	NO	10	80
15	Aree per parcheggi	NO	10	80
16	Aree per parcheggi	SI	10	80
17	Aree per parcheggi	NO	10	80
18	Aree per spazi pubblici attrezzati – Parco pubblico "Bottazzi"	NO	10	90
19	Aree per parcheggi	NO	10	80
20	Aree per parcheggi	NO	10	80
21	Aree per spazi pubblici attrezzati	NO	30	70
22	Attrezzature di interesse comune – Mercato dei fiori	NO	50	50
23	Aree per parcheggi	NO	10	80
24	Attrezzature di interesse comune – Mercato dei fiori	NO	50	50
25	Aree per parcheggi	NO	10	80
26	Aree per parcheggi	SI	10	80
27	Aree per parcheggi	SI	10	80
28	Aree per parcheggi	SI	10	80
29	Aree per parcheggi	NO	10	80
30	Aree per parcheggi	NO	10	80
31	Aree per spazi pubblici attrezzati	SI	10	80
32	Aree per parcheggi	SI	10	80
33	Aree per parcheggi	SI	10	80
34	Aree per parcheggi	NO	10	80
35	Aree per parcheggi	SI	10	80
36	Aree per parcheggi	SI	10	80
37	Aree per parcheggi	SI	10	80
38	Aree per parcheggi	NO	10	80
39	Aree per spazi pubblici attrezzati	NO	30	70
40	Aree per spazi pubblici attrezzati	NO	30	70
41	Aree per spazi pubblici attrezzati	NO	20	80
42	Aree per spazi pubblici attrezzati	NO	30	70
43	Aree per l'istruzione - Edificio scolastico di via Cimaglia	NO	50	50



ATS	DESTINAZIONE	ATTUAZIONE PEREQUATIVA	PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI	
			RC	IPT
			(%)	(%)
44	Aree per spazi pubblici attrezzati	SI	10	90
45	Aree per spazi pubblici attrezzati	SI	10	90
46	Aree per spazi pubblici attrezzati	SI	30	70
47	Aree per spazi pubblici attrezzati	NO	30	70
48	Aree per spazi pubblici attrezzati	NO	10	90
49	Aree per parcheggi	SI	10	80
50	Aree per parcheggi	SI	10	80
51	Aree per spazi pubblici attrezzati	SI	30	70
52	Aree per parcheggi	SI	10	80
53	Aree per spazi pubblici attrezzati	SI	30	70
54	Aree per spazi pubblici attrezzati	SI	30	70
55	Aree per spazi pubblici attrezzati	NO	10	90
56	Aree per spazi pubblici attrezzati	SI	30	70
57	Aree per spazi pubblici attrezzati	SI	30	70
58	<del>Aree per parcheggi</del>	<del>SI</del>	<del>10</del>	<del>80</del>
59	Aree per spazi pubblici attrezzati	NO	30	70
60	Aree per parcheggi	NO	10	80
61	Aree per spazi pubblici attrezzati	NO	30	70
62	Aree per spazi pubblici attrezzati	SI	30	70
63	Aree per parcheggi	SI	10	80
64	Aree per spazi pubblici attrezzati	SI	30	70
65	Aree per spazi pubblici attrezzati	NO	30	70
66	Aree per spazi pubblici attrezzati	NO	30	70
67	Aree per spazi pubblici attrezzati	SI	10	90
68	Aree per spazi pubblici attrezzati	NO	10	90
69	Aree per spazi pubblici attrezzati	NO	10	90
70	Aree per spazi pubblici attrezzati	NO	10	90
71	Aree per spazi pubblici attrezzati	SI	30	70
72	Aree per spazi pubblici attrezzati	SI	30	70
73	Aree per spazi pubblici attrezzati	SI	30	70
74	Aree per spazi pubblici attrezzati	SI	30	70
75	Aree per spazi pubblici attrezzati	NO	30	70
76	Aree per spazi pubblici attrezzati	NO	30	70
77	Aree per parcheggi	NO	10	80
<u>78</u>	<u>Aree per parcheggi</u>	<u>NO</u>	<u>10</u>	<u>80</u>
<u>79</u>	<u>Aree per parcheggi</u>	<u>NO</u>	<u>10</u>	<u>80</u>
<u>80</u>	<u>Aree per parcheggi</u>	<u>NO</u>	<u>10</u>	<u>80</u>



ATS	DESTINAZIONE	ATTUAZIONE PEREQUATIVA	PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI	
			RC	IPT
			(%)	(%)
<u>81</u>	<u>Aree per parcheggi</u>	<u>NO</u>	<u>10</u>	<u>80</u>
<u>82</u>	<u>Parchi territoriali</u>	<u>NO</u>	<u>=</u>	<u>90</u>
<u>83</u>	<u>Aree per parcheggi</u>	<u>NO</u>	<u>10</u>	<u>80</u>
<u>84</u>	<u>Aree per spazi pubblici attrezzati</u>	<u>NO</u>	<u>30</u>	<u>70</u>
<u>85</u>	<u>Aree per parcheggi</u>	<u>NO</u>	<u>10</u>	<u>80</u>

L'HE dovrà essere pari al massimo all'H del contesto di riferimento.

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'IPT.

Il prescritto IPT 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.

Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri sulle distanze:

DC (ML)		DF (ML)
5,00		10,00
DS (ML)		
ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00	ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00	ml 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00

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

6. Per l'attuazione perequativa degli interventi di interesse pubblico si ricorrerà all'istituto della compensazione urbanistica, con la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una superficie non inferiore al 75% della Superficie dell'Ambito, e l'applicazione del credito edilizio sul restante 25% della Superficie dell'Ambito.

Per l'attuazione dell'intervento dovrà essere predisposto apposito P.U.A. di iniziativa pubblica o privata (esteso all'intero ambito) volto a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti.

Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.12 sono le seguenti:

DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	DT1, DT2
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC1, DC4, DC5, DC6, DC7, DC8, DC9, DC10, DC11

Le trasformazioni nell'area di compensazione urbanistica dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

RC (%)		IPT (%)	
35%		60%	
HE (ML)	DC (ML)	DF (ML)	
H del contesto di riferimento	5,00	10,00	
DS (ML)			
ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00	ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00	ml 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00	



7. Per gli ATS con destinazione “Attrezzature di interesse comune” e “Aree per l’istruzione” 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.
8. Per gli ATS con destinazione “Aree per spazi pubblici attrezzati” 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.

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 (%)	HE (ML)	SC (MQ)
5%	4,00	Minima mq 20,00, Massima mq 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 Piano Programmatico 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.

9. Per l’ATS nr. 13 “Aree per spazi pubblici attrezzati – Parco del Colle di Sant’Alfonso” sono ammesse attrezzature sportive scoperte ed attrezzature sportive finalizzate alla realizzazione di attività all’aperto quali a titolo esemplificativo percorsi vita, parchi avventura, percorsi per il trekking il jogging l’attività ciclistica ed equestre, poligono di tiro a segno, campo da bocce, in conformità con l’indirizzo di una complessiva fruibilità naturalistica dei luoghi. Potranno essere previsti piccoli edifici di facile rimozione con strutture in legno, per ospitare servizi di ristoro, l’accettazione, la cui altezza massima non dovrà superare 4,00 ml, con un IC massimo del 5%. Gli impianti ed attrezzature sportive scoperte e gli edifici di facile rimozione per ospitare servizi di ristoro e l’accettazione dovranno essere concentrati in aree specifiche in cui non vi è la presenza di habitat di interesse comunitario, di modo che le zone di non intervento possano seguire il proprio corso. È consentita la realizzazione di parcheggi le, cui dimensioni verranno stabilite in fase di progettazione. Le aree a parcheggio da realizzare e la pavimentazione delle aree scoperte dovranno essere caratterizzate dall’utilizzo di pavimentazione permeabile, e non dovranno interessare aree con la presenza di habitat di interesse comunitario. Le opere realizzabili dovranno tener conto dei criteri di tutela paesistica, rispettando i punti di vista panoramici, la geomorfologia, e non potranno modificare l’andamento del terreno e interferire negativamente con gli habitat presenti rimuovendoli in tutto o in parte; a tal fine per procedere allo sviluppo della progettazione nell’ATS dovrà essere redatta un’apposita carta degli habitat. Non potranno essere abbattuti o asportati alberi vetusti e senescenti, parzialmente o totalmente morti. Laddove non sia possibile adottare misure di carattere alternativo all’abbattimento è comunque obbligatorio rilasciare parte del tronco in piedi per un’altezza di circa m 1,6 e di rilasciare il resto del fusto e della massa legnosa risultante in loco per un volume pari almeno al 50%. Nella realizzazione dell’ATS particolare attenzione dovrà essere effettuata nella fase di cantierizzazione al fine di non danneggiare piante adiacenti al cantiere per il passaggio di mezzi a motore.



10. Gli ATS con destinazione "Aree per parcheggi" devono essere realizzati utilizzando forme e materiali di pavimentazione tali da non comportare la totale impermeabilizzazione del suolo.

Nel caso di parcheggi interrati 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.

11. Per gli ATS con destinazione "Parchi territoriali" le opere realizzabili dovranno tener conto dei criteri di tutela paesistica, rispettando i punti di vista panoramici, la geomorfologia dell'area, e non potranno interferire negativamente con gli habitat presenti rimuovendoli in tutto o in parte; a tal fine per procedere allo sviluppo della progettazione nell'ATS dovrà essere redatta un'apposita carta degli habitat.

Nell'area non potranno essere abbattuti o asportati alberi vetusti e senescenti, parzialmente o totalmente morti; laddove non sia possibile adottare misure di carattere alternativo all'abbattimento è comunque obbligatorio rilasciare parte del tronco in piedi per un'altezza di circa m 1,6 e di rilasciare il resto del fusto e della massa legnosa risultante in loco per un volume pari almeno al 50%.

Per gli edifici esistenti sono ammessi, compatibilmente con la vincolistica vigente, interventi:

- a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
- b) Restauro e Risanamento Conservativo;
- c) Ristrutturazione edilizia (con l'esclusione degli edifici di valore storico-artistico).

Nell'area è ammessa la realizzazione delle seguenti attrezzature aggiuntive per la fruizione del parco:

- Attrezzature sportive scoperte ed attrezzature sportive finalizzate alla realizzazione di attività all'aperto quali a titolo esemplificativo percorsi avventura, percorsi per il jogging, l'attività ciclistica e/o equestre.
- Chioschi ed attrezzature per l'informazione fino ad un massimo di 30 mq di superficie lorda con strutture di facile rimozione;
- Posteggi per le biciclette e postazioni per e-bike;
- Servizi igienici;

Negli ATS dovrà essere garantito un IPT pari al 90% dell'area; per il miglioramento ambientale e paesaggistico, volendo incentivare la diffusione di coperture verdi per la dispersione delle acque di pioggia, le coperture verdi concorreranno al raggiungimento dell'IPT."



## CAPO VI – IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE

### ART.61. SPAZI DESTINATI ALLA 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:
  - a) Viabilità esistente;
  - b) Viabilità da potenziare, tratti di viabilità esistente che hanno bisogno di interventi di adeguamento per dare una maggiore sicurezza agli utenti;
  - c) Viabilità di nuova realizzazione, i nuovi tratti di viabilità da realizzare per un miglioramento delle connessioni urbane;
  - d) Sentieri del Parco Nazionale del Vesuvio da potenziare, in cui l'obiettivo del Piano è il miglioramento della sentieristica per migliorarne la fruizione.
3. Per gli interventi di potenziamento e di nuova realizzazione il Piano Programmatico non definisce in maniera definitiva il percorso degli assi viari di nuovo impianto, ma ne dà un'indicazione grafica che ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera, che può eventualmente proporre soluzioni parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale.
4. Rispetto al Piano Programmatico i P.U.A. ed i progetti delle OO.PP. 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 R.U.E.C. 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 DI STRADA	C Extraurbane secondarie	E Urbane di quartiere	F locali (Escluse vicinali)
<b>CARREGGIATA</b>	Unica in doppio senso		
<b>LARGHEZZA DELLE CORSIE (ML)</b>	3,50 ÷ 3,75	3,00	2,75
<b>LARGHEZZA DELLE BANCHINE (ML)</b>	1,25 ÷ 1,50 m	0,50	0,50
<b>LARGHEZZA MINIMA DEI MARCIAPIEDI (ML)</b>	--	1,50	1,50
<b>PENDENZA MASSIMA (%)</b>	7%	8%	10%
<b>REGOLAZIONE DELLA SOSTA</b>	Ammessa in piazzole di sosta	Parcheggi ammessi solo nelle strade locali di servizio	Parcheggi ammessi in fila parallela alla cordo- nata o inclinati a 30°/45°



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

<b>LARGHEZZA DELLE CORSIE (ML)</b>	3,50 m (se residenziali) 3,75 m (se produttivi)
<b>LARGHEZZA DELLE BANCHINE (ML)</b>	0,50 m (se residenziali) 1,25 m (se produttivi)
<b>LARGHEZZA MINIMA DEI MARCIAPIEDI (ML)</b>	1,50
<b>PENDENZA MASSIMA (%)</b>	10%
<b>REGOLAZIONE DELLA SOSTA</b>	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.62. AMBITO FERROVIARIO

1. La zona omogenea "Ambito ferroviario" comprende il sedime occupato dall'infrastruttura ferroviaria appartenente alle aree occupate da binari della linea ferroviaria "Napoli – Salerno" e della linea della Circumvesuviana "Napoli – Sorrento", dalle relative stazioni e dalle aree tecniche di manovra e di deposito, nonché dalle officine di Trenitalia di Santa Maria La Bruna.

2. In tale ZTO il P.U.C. persegue la sistemazione funzionale e paesaggistica dei tracciati e delle intersezioni, ivi inclusa la trasformazione delle fasce di rispetto definite per legge in spazi di riqualificazione ambientale con le opportune piantumazioni mediante interventi concordati fra l'Amministrazione Comunale e la società che gestisce le linee ferrate.

3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.12 sono le seguenti:

DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC1, DC2, DC4, DC5, DC6
DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)	DP1, DP4
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP2, SP4, SP8, SP11, SP12

All'interno della ZTO tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi della normativa vigente in materia.

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite I.E.D., compatibilmente con la vincolistica vigente e con la normativa di settore, comprendono:

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia (con l'esclusione degli edifici di valore storico-artistico);
- Nuova Costruzione.
- Restauro e Risanamento conservativo;

5. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

<b>RC (%)</b>	<b>IPF (%)</b>	<b>HE (ML)</b>
---------------	----------------	----------------



Pari al minimo valore tra 40% e RC esistente	50%	H del contesto di riferimento con esclusione dei volumi tecnici
<b>DC (ML)</b>	<b>DF (ML)</b>	<b>DS (ML)</b>
5,00	10,00	5,00

I prescritti valori di RC e IPF si applicano anche per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente. 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 interrato, 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

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.

Per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente, se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, potrà rimanere inalterata.

### ART.63. AREA PORTUALE

- La zona omogenea "Area portuale" comprende il Porto di Torre del Greco (il cui ambito è individuato al Decreto dirigenziale dell'A.G.C. 14 - "Trasporti e Viabilità - Settore Demanio Marittimo - Navigazione - Porti, Aeroporti e Opere Marittime", n. 10 del 11 marzo 2009) e le relative aree pertinenti, complementari e funzionali agli usi delle attività marittime, della pesca, della nautica da diporto e dei natanti destinati al trasporto di persone e merci.
- Il P.U.C. assegna un ruolo fondamentale al sistema della portualità e delle vie del mare, anche in una prospettiva di rafforzamento dell'intermodalità mare-ferro-gomma per il miglioramento dell'accessibilità alle risorse storico-ambientali e la valorizzazione turistica dell'ambito vesuviano, e a tal fine, in coerenza con le strategie regionali e della Città Metropolitana, in tale ZTO il P.U.C. persegue i seguenti obiettivi:
  - La valorizzazione ed il potenziamento del porto per riqualificare l'ambiente fisico, promuovendo l'economia locale, rifunzionalizzando il sistema dei trasporti locali in un'ottica di integrazione dell'infrastruttura esistente con il sistema della portualità del Golfo;
  - La tutela e valorizzazione della consolidata presenza delle attività legate alla pesca, alla diportistica, alla cantieristica;
  - La riqualificazione della linea di costa urbana attraverso un progetto di restauro paesaggistico ed architettonico del sito, finalizzato a recuperare il rapporto tra la città ed il porto, ed eliminare le attività incompatibili con l'attuale condizione di sviluppo dell'area.
- Avendo l'"Area Portuale" un ruolo centrale per lo sviluppo economico e sociale della Città, il P.U.C. individua il possibile ambito di ampliamento della stessa; entrambe le aree, già facenti parte di pregresse progettualità afferenti all'area portuale, potranno essere oggetto di uno Studio di Fattibilità Tecnico Economico o di altra tipologia di idonea progettualità che prevede l'eventuale recupero e ampliamento dell'esistente impegnando un tratto di costa compreso tra il porto attuale, Largo Gabella del Pesce e Largo S. Giuseppe alle Paludi, per come riportato nell'elaborato del PUC Disciplina Programmatica "Usi del suolo e modalità di intervento", caratterizzato da forte degrado ambientale ed urbano. In tale area potranno essere previsti i seguenti interventi:



- Realizzazione di una banchina dedicata all'attracco dei mezzi per i collegamenti marittimi (metropolitana del mare) ed alla sosta temporanea;
- Creazione vie di fuga per mare, in coerenza con il piano di evacuazione elaborato dalle strutture di protezione civile regionale;
- Riallocazione della cantieristica locale, delle attrezzature portuali e delle aree di supporto alle attività portuali, mediante la riqualificazione delle aree attualmente occupate da tali attività;
- Potenziamento dell'accessibilità al porto, con la creazione di nuove connessioni, da attuarsi anche attraverso il miglioramento del sistema della mobilità locale, in un'ottica di intermodalità dei diversi traffici.

L'Amministrazione Comunale farà ricorso alla procedura dell'Accordo di Programma di cui all'art. 34 del D. Lgs n. 267/2000 e dell'art. 12 della LR 16/2004, o ad altre procedure in materia comunque compatibili, ai fini della copianificazione con gli Enti sovraordinati interessati, e con gli stakeholders locali, ponendo attenzione anche a forme di cofinanziamento da parte di privati.

La progettualità a farsi, di cui innanzi, privilegerà espliciti riferimenti all'adozione di criteri di sostenibilità "green", quali sistemi di produzione di energia rinnovabili (solare, eolico, cogenerazione etc.) di risparmio energetico, ed utilizzo di tecnologie innovative anche conformi ai dettami del programma industria 4.0 e altri programmi similari.

4. Tutte le trasformazioni prevedibili nella ZTO dovranno rispettare le seguenti misure di mitigazione:
  - Le trasformazioni dovranno essere compatibili con il contesto paesaggistico ed ambientale dell'area;
  - I concessionari dei pontili e dei punti di attracco dovranno dotarsi di sistemi di raccolta delle acque nere e di sentina dai serbatoi delle imbarcazioni;
  - I concessionari dei pontili e dei punti di attracco dovranno dotarsi di sistemi di raccolta differenziata, compreso tossici e nocivi;
  - Non potranno essere introdotte, anche a scopo ornamentale, specie vegetali alloctone.

#### **ART.64. IMPIANTI TECNOLOGICI**

1. Gli "Impianti Tecnologici" individuano le parti del territorio attualmente occupate da impianti tecnologici esistenti (ad es. serbatoi idrici, impianti di depurazione, ecc.) per i quali 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*.



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

#### **ART.65. IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI**

1. La zona omogenea "Impianti di distribuzione carburanti" individua le parti del territorio attualmente occupate da impianti di distribuzione carburanti.
2. Nelle Z.T.O. definite dal P.U.C. "A" ai sensi del D.M. nr. 1444/1968 non è consentita l'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti, la modifica ovvero il potenziamento degli impianti esistenti, il trasferimento degli impianti nell'ambito di essa. Possono essere conservati gli impianti esistenti purché non deturpino il particolare pregio storico-artistico ed ambientale della zona. Per questi ultimi sono consentiti interventi di manutenzione o di adeguamento alle vigenti normative.
3. In assenza del Piano Operativo Carburanti, nel rispetto del R.R. nr. 1/2012, è consentita:
  - Per i distributori carburanti esistenti la modifica ovvero il potenziamento degli impianti (mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia) con l'installazione delle autonome attività commerciali integrative (quali ad esempio: officina meccanica, elettrauto, gommista, lavaggio, servizi turistici, aree attrezzate per autocaravan, servizi igienici di uso pubblico);
  - La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti nelle Z.T.O. definite dal P.U.C. "B", "C", e "D" ai sensi del D.M. nr. 1444/1968.

Tutti gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto degli indici di edificabilità appresso riportati:

<u>LM (MQ)</u>	<u>CENTRI ABITATI</u>		<u>FUORI DAI CENTRI ABITATI</u>	
	<u>IF (MC/MQ)</u>	<u>RC (%)</u>	<u>IF (MC/MQ)</u>	<u>RC (%)</u>
<u>LM&lt;3.000</u>	<u>0,25</u>	<u>10</u>	<u>0,25</u>	<u>20</u>
<u>3.000&lt;LM&lt; 10.000</u>	<u>0,275</u>	<u>10</u>	<u>0,275</u>	<u>20</u>
<u>10.000&lt;LM&lt;15.000</u>	<u>=</u>	<u>=</u>	<u>0,30</u>	<u>20</u>
<u>10.000&lt;LM&lt;15.000</u>	<u>=</u>	<u>=</u>	<u>0,375</u>	<u>20</u>

Nonché al rispetto degli indici e parametri di seguito elencati:

<u>IPF (%)</u>		<u>HE (ML)</u>	
<u>40%</u>		<u>4,50</u>	
<u>DC (ML)</u>	<u>DF (ML)</u>	<u>DS (ML)</u>	
<u>5,00</u>	<u>10,00</u>	<u>5,00</u>	

La eventuale maggiore superficie disponibile non assume rilievo al fine della determinazione della cubatura utile totale, che rimane comunque definita nell'ambito degli indici precedentemente definiti.



## TITOLO V – IL MODELLO PEREQUATIVO

---

**ART.66. PEREQUAZIONE URBANISTICA. GENERALITÀ**

1. Ai sensi del Capo V del Titolo II della L.R. 16/2004 il P.U.C. individua la perequazione urbanistica quale strumento per l'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi di trasformazione
2. Il Piano definisce i titoli edificatori e le regole perequative attraverso la classificazione sistematica del territorio secondo lo stato di fatto e di diritto. L'applicazione del principio della perequazione al Piano persegue due intenti principali: da un lato assicurare al Comune la possibilità di acquisire i terreni necessari per pubblico interesse e, dall'altro, garantire un'equità distributiva della rendita fondiaria.
3. La perequazione urbanistica nelle trasformazioni urbane è garantita dall'uso dei Comparti Edificatori (detti appunto perequativi) definiti dal Piano Programmatico e che si attuano mediante P.U.A.
4. Nei P.U.A. i diritti edificatori attribuiti alle diverse aree interessate (edificabili e per servizi) vengono realizzati sulle aree previste come edificabili; in tal modo l'Amministrazione Comunale persegue l'obiettivo di rendere urbanisticamente sostenibili le trasformazioni, garantendo un'efficace localizzazione ed organizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
5. Nella formazione del Piano Programmatico, a discrezione dell'Amministrazione Comunale e nel rispetto dei fabbisogni comunali, i diritti edificatori previsti per le singole aree potranno essere aumentati di una quota premiale, nel caso di realizzazione di opere pubbliche oltre a quelle necessarie per l'attuazione del Comparto.
6. Le regole perequative, in quanto parte strutturale del P.U.C., una volta fissate non sono negoziabili in fase programmatica ed attuativa.

**ART.67. CREDITO EDILIZIO E COMPENSAZIONE URBANISTICA**

1. Il credito edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie ai soggetti che, a titolo esemplificativo, provvedono a:
  - Trasferimento delle attività produttive collocate fuori zona;
  - Riordino della zona agricola;
  - Demolizione e/o rimozione di opere incongrue;
  - Eliminazione di elementi di degrado;
  - Cessione di aree e/o edifici oggetto di interventi di interesse pubblico
  - Interventi necessari per la razionalizzazione o il completamento della viabilità.
2. I criteri per la determinazione dell'ammontare dei crediti riconosciuti ai soggetti attuatori derivano dalla fattispecie di intervento promosso.
3. L'applicazione del credito edilizio è ordinata ai seguenti principi:
  - Realizzazione di interventi finalizzati al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
  - Quantificazione del volume/superficie in proporzione al valore degli immobili oggetto di credito edilizio, tenuto conto dei costi necessari al perseguimento delle finalità richiamate nel precedente comma 1 del presente articolo.
4. La compensazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si permette ai proprietari di aree e edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'A.C. dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.
5. L'applicazione della compensazione urbanistica è ordinata ai seguenti principi:



- Realizzazione di interventi di interesse pubblico;
- Quantificazione della quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative sulla base dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi.

#### **ART.68. IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO**

1. Il P.U.C. prevede, quale strumento di attuazione della perequazione, il "contributo straordinario" ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 133/2014, recepito dall'art. 16 comma 4 lett. D-ter) del D.P.R. 380/2001.
2. Il contributo straordinario dovrà essere commisurato all'incremento di valore in termini di edificabilità aggiuntiva o di diversa destinazione delle aree e degli edifici, previsto dal Piano.
3. Il contributo straordinario è un onere ulteriore rispetto agli oneri e le obbligazioni stabiliti dalla legislazione vigente ed è calcolato secondo la seguente formula:  $CS = (V_P * K_T - V_A) * P$ , dove:
  - CS è il Contributo Straordinario;
  - $V_A$  è il Valore dell'area ai fini IMU/ICI prima dell'approvazione del P.U.C. (ex Ante);
  - $V_P$  è il Valore dell'area ai fini IMU/ICI a seguito dell'approvazione del P.U.C. (ex Post);
  - $K_T$  è il costo di trasformazione dell'area sommativa di differenti parametri (costo di costruzione del fabbricato, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, contributo sul costo di costruzione, costo delle spese tecniche);
  - P è il coefficiente del contributo variabile a seconda che l'intervento è effettuato su un'area già edificata o su un'area libera.
4. Il contributo straordinario è dovuto da tutti i proprietari che effettuano una trasformazione convenzionata (es. Permesso di Costruire Convenzionato, P.U.A., ecc.) in misura proporzionale secondo le rendite catastali.
5. I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per la realizzazione di opere e servizi pubblici nello stesso ambito in cui ricade l'intervento tributario.
6. Il contributo straordinario può essere versato al Comune, contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo, oppure scomputato mediante la diretta realizzazione, nei termini di legge, delle opere e servizi pubblici individuati.

#### **ART.69. LA TESORERIA PEREQUATIVA**

1. L'Amministrazione Comunale promuove e attiva, in via sperimentale e con la necessaria gradualità, la formazione di una Tesoreria Perequativa, che rappresenta un Registro delle pratiche perequative e compensative attivate con il P.U.C.
2. Nel Registro saranno annotati gli atti che riguardo la registrazione e documentazione dei diritti edificatori trasferiti ed ospitati, e dei relativi asservimenti fondiari, con i conseguenti vincoli di inedificabilità.
3. Il Registro, sotto la diretta responsabilità della Segreteria Generale del Comune, potrà essere utilizzato anche per l'asservimento di suoli non adiacenti utilizzati per costituire la Superficie minima di intervento, nel "Sistema Naturale".



## TITOLO VI – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

---

**ART.70. MISURE DI SALVAGUARDIA**

1. Le misure di salvaguardia hanno lo scopo di impedire interventi edilizi ed urbanistici contrastanti con il Piano adottato e non ancora approvato.
2. Dalla data di Adozione del Piano, il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune concede l'assenso alla realizzazione di interventi edilizi conformi allo strumento urbanistico vigente e non in contrasto con il Piano adottato indipendentemente dalla data di presentazione delle relative richieste.
3. Le misure di salvaguardia scattano dalla data di adozione del Piano e durano fino all'approvazione dello stesso e comunque per un periodo conforme alla legge regionale.

**ART.71. OPERE AUTORIZZATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NTA**

1. È sospesa ogni determinazione sui titoli abilitativi in itinere alla data di adozione del Piano ove gli interventi in essi previsti contrastino in tutto o in parte con il Piano adottato.
2. È altresì sospesa l'efficacia dei titoli abilitativi già rilasciati per i quali, alla data di adozione del Piano, non siano stati iniziati i relativi lavori, ove gli interventi in essi previsti contrastino in tutto o in parte con il Piano adottato. La decadenza si verifica di diritto, senza necessità di espresso provvedimento o comunicazione da parte dell'Ente ed i lavori ed opere successivamente eseguiti saranno ritenuti abusivi e quindi soggetti a sanzioni.
3. Non si applicano misure di sospensione ai titoli abilitativi già rilasciati per i quali, alla data di adozione del Piano Programmatico, laddove siano stati iniziati i relativi lavori e ultimata, entro il termine di tre anni, almeno la struttura portante dell'edificio. Trascorso il termine di tre anni senza la realizzazione di quanto innanzi si verifica la decadenza a norma delle presenti NTA.

**ART.72. CORREZIONE DEGLI ERRORI MATERIALI**

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