

# PUC

2024 COMUNE DI CASTELVENERE (BN)

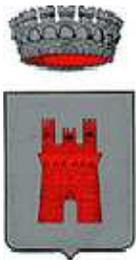
## PIANO URBANISTICO COMUNALE

COMPONENTE STRUTTURALE QUADRO DEGLI OBIETTIVI  
E DELLE STRATEGIE E QUADRO DELLE REGOLE  
QUADRO DELLE REGOLE: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
DISPOSIZIONI GENERALI, STRUTTURALI, PROGRAMMATICHE

ADEGUAMENTO L.R.C. N. 13/2023 E L.R.C. N. 18/2022

VERSIONE A SEGUITO DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.12 DEL 17-01-2024

QT 2.2/24



**COMUNE DI CASTELVENERE**

**Sindaco**

Dott. Alessandro DI SANTO

**RUP**

Ing. Roberta Cotugno

**Progettista**

Arch. Vincenzo CARBONE

**Collaborazione Urbanistica**

Ing. Gaetano DE NIGRIS



**Città del Vino**  
Associazione Nazionale

**PRG CITTA' DEL VINO**



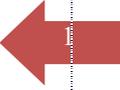
# ADEGUAMENTO PUC

LR 16/2004 - LR 13/22 - LR 18/22

QUADRO DELLE REGOLE: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE STRUTTURALI  
DELIBERA DI GC 83 DEL 20-10-23  
DELIBERA DI GC 12 DEL 17-01-24

**COLORE ADEGUAMENTO NORME LR 16/04 MODIFICATA DALLE LR 13/22 E 18/22.**

**COLORE ADEGUAMENTO NORME VIGENTI: PRECISAZIONI E INTERPRETAZIONI.**



## PREMESSA

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### I Principi

I fondamenti della Conferenza di Vancouver per l'Agenzia ONU Habitat  
La Città come Bene Comune  
La tutela del Sito di Antica Formazione e delle Cantine Tufacee del XVI secolo  
La Città Territorio e la Città Telesina  
La Rete della Città Telesina della mobilità dolce e lenta  
Le Porte territoriali della Città Telesina  
La forma della Città, l'equità e il contrasto alla rendita  
Il contributo di sostenibilità  
La permanenza degli abitanti nella comunità e la rigenerazione urbana  
Il rafforzamento della coesione e l'hausing sociale  
L'efficienza energetica degli edifici  
La sviluppo dell'architettura urbana  
La valorizzazione delle attività produttive  
Il suolo rurale come Bene Comune  
La tutela delle aree coltivate a vite  
Certezza e condivisione  
Il contrasto all'impronta ecologica  
L'equilibrio delle funzioni

## PARTE PRIMA

## DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO 1°

### LA PIANIFICAZIONE COMUNALE.

ARTICOLO 1

Previsioni

ARTICOLO 2

Sostenibilità

ARTICOLO 3

Suddivisione del Piano

ARTICOLO 4

Atti di Programmazione degli Interventi

ARTICOLO 5

Ambiti e Sistemi

ARTICOLO 6

Attuazione

ARTICOLO 7

I PUA

ARTICOLO 8

Le ZTO

ARTICOLO 9

Il Progetto Urbano

### CAPO 2°

### TERMINOLOGIA, FUNZIONI, CATEGORIE D'INTERVENTO, VINCOLI.

ARTICOLO 10

Definizioni

ARTICOLO 11

Mutamento di destinazione d'uso e funzioni

11.1 Mutamento destinazioni d'uso

11.1.1. Incentivi e valorizzazione immobili esistenti

11.1.2. Incentivi e valorizzazione immobili Cantine nelle Zone B

11.1.3. Modifiche

11.2. Funzioni

ARTICOLO 12

Categorie d'intervento

ARTICOLO 13

Categorie d'intervento ambientale

ARTICOLO 14

Categorie d'intervento spazi non edificati

ARTICOLO 15

Vincoli conformativi e urbanistici (articoli 50 e 51)

## PARTE SECONDA

## DISPOSIZIONI STRUTTURALI

### CAPO 3°

### COMPONENTI PIANO STRUTTURALE

ARTICOLO 16

Aree tutelate per legge

ARTICOLO 17

Articolazione delle componenti strutturale e programmatico

### CAPO 4°

LINEE DI TUTELA PER IL SISTEMA AMBIENTALE E NATURALISTICO

# ADEGUAMENTO PUC

LR 16/2004 - LR 13/22 - LR 18/22

QUADRO DELLE REGOLE: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE STRUTTURALI  
DELIBERA DI GC 83 DEL 20-10-23  
DELIBERA DI GC 12 DEL 17-01-24

ARTICOLO	18	<b>Ambiti della tutela mirata di 1°, 2°, 3° e 4° grado</b>
ARTICOLO	19	<b>I Corridoi ecologici</b>
ARTICOLO	20	<b>Le riserve di naturalità</b>
ARTICOLO	21	<b>Le aree di protezione dei corridoi ecologici</b>
ARTICOLO	22	<b>I Siti potenzialmente inquinanti</b>
ARTICOLO	23	<b>Le aree a elevata naturalità e biodiversità</b>
	23.1	I prati stabili
	23.2	La vegetazione boschiva, aree percorse da incendi
	23.3	I boschi
	23.4	I corsi d'acqua principali e secondari
	23.5	I corsi d'acqua minori e le confluenze
	23.6	Le aree di crinale
	23.7	Gli habitat faunistici
	23.8	Gli elementi diffusi del paesaggio agrario
	23.9	Le aree a vigneto
ARTICOLO	24	<b>REL e Parco agricolo e fluviale</b>
	24.1	La Rete Ecologica
	24.2.	<b>Perimetrazione Parco agricolo e/o fluviale</b>
	24.2.1.	La Porta del Parco.
	24.2.2.	Boulevard della Strada Sannitica.
	24.2.3.	Boulevard delle Cantine.
	24.2.4.	Boulevard della Leonessa.
	24.2.5.	Boulevard delle Terme.
	24.2.6	<b>Le aree FT (il parco agricolo e fluviale)</b>
CAPO 5°		<b>LINEE DI TUTELA BENI ARCHITETTONICI, STORICO-ARCHEOLOGICI</b>
ARTICOLO	25	<b>Tutela dei beni storico-archeologici</b>
	25.1.	La tutela e la valorizzazione
	25.2.	Aree di attenzione archeologico e aree archeologiche
	25.3.	Parco archeologico
ARTICOLO	26	<b>Tutela del patrimonio architettonico della Città Antica</b>
	26.1.	L'obiettivo della tutela
	26.2.	Il Centro Storico
	26.3.	Il Sito d'antica formazione
	26.4.	La Zona A
	26.5.	Il Piano integrato vigente
	26.6.	Il PUA per il Centro Storico
	26.7.	Il nuovo PUA
	26.8.	<b>Utilizzazione funzionale</b>
CAPO 6°		<b>GOVERNO DEL RISCHIO, RISORSE IDRICHE, ECC.</b>
ARTICOLO	27	<b>La sistemazione idrica e idrogeologica</b>
	27.1	Aree soggette a vincolo PSAI
	27.2	Prevenzione dal rischio sismico
	27.3	Aree a difesa delle falde acquifere
ARTICOLO	28	<b>Strade</b>
	28.1.	<b>Distanze</b>
	28.2.	Definizione di Fascia di rispetto
	28.3.	Definizione di Confine stradale
	28.4.	Edificazione fuori dai centri abitati
	28.5.	<b>Edificazione nei centri abitati</b>



		28.6. Disciplina
ARTICOLI	29	<b>Fasce, distanze, misure</b>
		29.1. Cimitero
		29.2. Linee ferroviarie
		29.3. Elettrodotti
		29.4. Metanodotti e gasdotti
		29.5. Depuratori
		29.6. Siti inquinanti
		29.7. Protezione edifici a destinazione diversa
		29.8. Mitigazione impatti
		29.9. Esposizione a campi elettromagnetici
ARTICOLO	30	<b>Infrastrutture diffuse</b>
ARTICOLO	31	<b>Infrastrutture viarie</b>
		31.1. Viabilità
		31.2. Viabilità minore
		31.3. Urbanizzazioni Tessuto Urbano Consolidato
		31.4. Urbanizzazioni Aree di Trasformazione
		31.5. Green way e piste ciclopedonali
CAPO 7°		<b>LE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANA E GLI SPAZI PUBBLICI.</b>
ARTICOLO	32	<b>Le aree per spazi pubblici</b>
		32.1. Le zone F
		32.2. Le aree F per la realizzazione di "green way" e piste ciclopedonali.
ARTICOLO	33	<b>Le aree della trasformazione urbanistica</b>
		33.1. Carattere
		33.2. Attuazione
		33.2.1. Comparti edificatori
		33.3. La Convenienza pubblica
		33.3.1. I Diritti edificatori pubblici
		33.3.2. Allestimento
		33.4. La Compensazione fondiaria
		33.5. La Compensazione per produzione di ERP
		33.6. Sub - comparti
		33.7. Conservazione manufatti esistenti nei comparti
		33.8. Convenzione
		<b>33.9. Ambito Strutturale Edificabilità propria ASEP</b>
CAPO 7°BIS:		<b>OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PUC E LIVELLI PRESTAZIONALI</b>
ARTICOLO	33.10.	<b>Obiettivi di qualità.</b>
ARTICOLO	33.11.	<b>La rigenerazione urbana, sostenibilità ambientale, ecologica, resilienza</b>
ARTICOLO	33.12.	<b>Livelli prestazionali per il miglioramento della qualità ambientale e architettonica.</b>
ARTICOLO	33.12.1.	<b>Interventi ambientali</b>
ARTICOLO	33.12.2	<b>MBE (Miglioramento bioenergetico edifici) - LIVELLO PRESTAZIONALE RICHIESTO PER GLI EDIFICI</b>
		33.12.2.1 - 33.12.2.2 - 33.12.2.3 (interventi indiretti e diretti)
ARTICOLO	33.12.2.4	<b>Verifica livello prestazionale.</b>
ARTICOLO	33.12.3.	<b>Interventi su spazi (aperti) e/o non edificati.</b>
		33.12.3.1. <b>Interventi su spazi (aperti) e non edificati ambito extraurbano.</b>
ARTICOLO	33.13.	<b>Aree o ambiti in cui non si applicano gli incentivi e le premialità.</b>
ARTICOLO	33.14.	<b>Deroghe ai limiti di densità edilizia, distanze tra i fabbricati e altezze massime.</b>
ARTICOLO	33.15.	<b>Classe degli incentivi.</b>
ARTICOLO	33.16.	<b>Premialità con incremento della SUL esistente.</b>
ARTICOLO	33.17.	<b>Incentivazione urbanistica attraverso la semplificazione.</b>
ARTICOLO	33.18.	<b>Riduzione degli oneri concessori.</b>



# ADEGUAMENTO PUC

LR 16/2004 - LR 13/22 - LR 18/22

QUADRO DELLE REGOLE: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE STRUTTURALI  
DELIBERA DI GC 83 DEL 20-10-23  
DELIBERA DI GC 12 DEL 17-01-24

<b>ARTICOLO</b>	<b>33.19.</b>	<b>Delocalizzazione immobili ricadenti in aree R3, A3, R4, A4 del PSAI.</b>
<b>ARTICOLO</b>	<b>33.20.</b>	<b>Accoppiamenti obblighi negli interventi edilizi ed urbanistici e premialità e incentivi.</b>
<b>PARTE TERZA</b>		<b>DISPOSIZIONI COMPONENTE PROGRAMMATICA</b>
<b>CAPO 8°</b>		<b>COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO.</b>
<b>ARTICOLO</b>	<b>34</b>	<b>Componenti parte programmatica</b>
<b>CAPO 9°</b>		<b>COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE.</b>
<b>ARTICOLO</b>	<b>35</b>	<b>Componente insediativa residenziale</b>
	35.1.	Articolazione
	35.2.	Centro Storico
	35.3.	Classificazione ZTO componente residenziale
	35.4.	Zone elementari ZTO
<b>ARTICOLO</b>	<b>36</b>	<b>ZTO A</b>
	36.1.	Zone elementari ZTO A
	36.2.	Attività ammesse
	36.3.	Unità edilizie esistenti ad uso produttivo
<b>ARTICOLO</b>	<b>37</b>	<b>ZTO B consolidata confermativa</b>
	37.1	Zone elementari ZTO B
	37.2.	Unità edilizie esistenti a uso produttivo ZTO B
	37.3.	Zona del tipo B1 satura
	37.4.	Zona del tipo B2 di completamento
<b>ARTICOLO</b>	<b>38</b>	<b>ZTO C</b>
	38.1.	
	38.2.	Unità edilizie esistenti ad uso produttivo ZTO C
	38.3.	Zona C1
	38.4.	Zona CP
<b>ARTICOLO</b>	<b>39</b>	<b>Attuazione aree di trasformazione</b>
	39.1.	Disciplina generale
	39.2.	Aree TUC
	39.3.	Aree di modificazione MUB
<b>CAPO 10°</b>		<b>COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO DI TIPO PRODUTTIVO.</b>
<b>ARTICOLO</b>	<b>40</b>	<b>Componente insediativa di tipo produttivo</b>
<b>ARTICOLO</b>	<b>41</b>	<b>Zone elementari D1</b>
<b>ARTICOLO</b>	<b>42</b>	<b>Zone elementari D2</b>
<b>ARTICOLO</b>	<b>43</b>	<b>Zone elementari D3</b>
<b>ARTICOLO</b>	<b>44</b>	<b>Zone elementari D4</b>
<b>CAPO 11°</b>		<b>COMPONENTI SISTEMA DEI SERVIZI.</b>
<b>ARTICOLO</b>	<b>45</b>	<b>Il sistema dei servizi</b>
	45.1	Aree di ruolo locale
	45.2.	Diritti edificatori zone FZ di progetto.
	45.3.	Aree di ruolo generale.
	45.4.	Aree di ruolo generale aggiuntive
	45.5.	Aree FZ nelle fasce di rispetto
<b>ARTICOLO</b>	<b>46</b>	<b>Dotazione minima di spazi pubblici zone residenziali</b>
<b>ARTICOLO</b>	<b>47</b>	<b>Dotazione minima di spazi pubblici di ruolo territoriale</b>
<b>ARTICOLO</b>	<b>48</b>	<b>Efficacia della rappresentazione grafica</b>
<b>ARTICOLO</b>	<b>49</b>	<b>Perimetro spazi pubblici</b>
<b>ARTICOLO</b>	<b>50</b>	<b>Zona FZ esistente</b>
<b>ARTICOLO</b>	<b>51</b>	<b>La zona FZ di nuova produzione</b>
<b>ARTICOLO</b>	<b>52</b>	<b>Zone F1T</b>
<b>ARTICOLO</b>	<b>53</b>	<b>Perimetrazione F2T- Parchi pubblici agricoli e fluviali</b>
<b>ARTICOLO</b>	<b>54</b>	<b>Zona F4</b>



ARTICOLO	55	Zona F5
ARTICOLO	56	Zone elementari F6
CAPO 12°		SISTEMA EXTRAURBANO.
ARTICOLO	57	Componente dell'ambito extraurbano
ARTICOLO	58	Aree della tutela mirata E1.
ARTICOLO	59	Aree della tutela mirata E2.
ARTICOLO	60	Aree della tutela mirata E3.
ARTICOLO	61	Aree della tutela mirata E4.
	61.1	Aree E4
	61.2	I con visuali nei vigneti
	61.3	Le cantine nei vigneti
ARTICOLO	62	Zone agricole E5
CAPO 13°		LINEE GUIDA PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DEGLI EDIFICI
ARTICOLO	63	La qualità degli edifici
	63.1.	Obiettivi
	63.2.	La qualità degli edifici urbani
	63.3.	La qualità degli edifici rurali
ARTICOLO	64	Il credito edilizio
ARTICOLO	65	Monetizzazione degli standard
PARTE QUARTA		Disposizioni finali
CAPO 14°		Sistemi insediativi lineari in ambito extraurbano
ARTICOLO	66	Edificazione diffusa e lineare e progetto direttore
		Edificazione diffusa
CAPO 15°		DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE
ARTICOLO	67	Interpretazione degli elaborati di PUC
ARTICOLO	68	Elaborati del PUC
ARTICOLO	68	Validità dei permessi di costruire rilasciati

### PREMESSA: I PRINCIPI

Il PUC è il fondamento per la valorizzazione del territorio, la permanenza degli abitanti nella comunità insediata, la tutela dell'identità storica e culturale, la protezione e godimento del patrimonio edilizio, storico, architettonico e urbanistico, lo sviluppo del comprensorio vitivinicolo di qualità e delle aree rurali.

- I fondamenti della Conferenza di Vancouver per l'Agenzia ONU Habitat
- La Città come Bene Comune
- La Tutela del Sito di Antica Formazione e delle Cantine Tufacee del XVI secolo
- La Città Territorio e la Città Telesina
- La Rete della Città Telesina della mobilità dolce e lenta
- Le Porte territoriali della Città Telesina
- La forma della Città, l'equità e il contrasto alla rendita
- Il contributo di sostenibilità
- La permanenza degli abitanti nella comunità e la rigenerazione urbana
- Il rafforzamento della coesione e l'housing sociale
- L'efficienza energetica degli edifici
- La promozione dell'architettura urbana
- La valorizzazione delle attività produttive
- Il suolo rurale come Bene Comune
- La tutela delle aree coltivate a vite e la zonazione
- Certezza e condivisione
- Il contrasto all'impronta ecologica
- L'equilibrio delle funzioni

#### I fondamenti della Conferenza di Vancouver per l'Agenzia ONU Habitat

Il PUC si fonda sui cinque capisaldi definiti da Campos Venuti nella Conferenza di Vancouver per la fondazione dell'Agenzia delle Nazioni Unite Habitat nel 1976:

- La salvaguardia pubblicitica volta a rivendicare l'uso sociale dei suoli.

- La salvaguardia sociale volta a difendere la coesione e la permanenza degli abitanti.
- La salvaguardia produttiva volta al superamento della rigida zonizzazione.
- La salvaguardia ambientale.
- La salvaguardia programmatica volta a governare i processi urbani secondo la logica della successione, rifuggendo la progettazione fuori scala.

### La Città come Bene Comune

La Città è la sede della socialità e della democrazia. La Città è bene comune. L'obiettivo del Piano è la costruzione della Città Pubblica. Le trasformazioni urbanistiche sono ispirate al contrasto della rendita fondiaria e urbana attraverso misure compensative.

### La tutela del Sito di Antica Formazione e delle Cantine Tufacee del XVI secolo

Il Sito di antica Formazione è rappresentato dal Borgo Medievale con le sue Cantine tufacee e i luoghi della memoria preistorici, sannitico - romani, medievali, religiosi.

Le cantine tufacee, attive dal XVI secolo, rappresentano il documento dell'originalità e testimonianza delle attività vitivinicole del territorio.

L'obiettivo del Piano è la tutela e fruibilità del patrimonio storico e urbanistico attraverso il restauro conservativo e la valorizzazione funzionale (residenza, attività museali, enogastronomiche e ricettive, laboratori delle tradizioni).

### La Città Territorio e la Città Telesina

Il Piano e la "Carta per la ricostruzione della Città Europea" di Leon Krier, depositano l'attenzione su un fondamento: la città può essere riorganizzata come una federazione di parti o centri minori collegati.

Il sistema di città di città identifica catene di spazi, costruiti e aperti. Nel sistema è differente la popolazione e il modo di abitare. In queste differenze si riconosce la ricchezza della Città – Territorio. Nella progettazione si misura l'utilità di un Piano che considera la Città nella sua interezza e globalità.

Le aree rurali assumono centralità. La Città Telesina corrisponde alla Città – territorio.

E' una città aperta e pluricentrica, basata sui Centri Urbani minori che non devono diventare grandi centri, ma valorizzare e tutelare le loro identità.

### La Rete della Città Telesina della mobilità dolce e lenta

Il PUC propone la rete della mobilità dolce e lenta del Comune come fondamento dell'unitarietà e integrità dei territori.

Le piste ciclopedonali e i green way lungo le strade verso Telese, San Salvatore T. e Guardia SF rappresentano il fondamento della mobilità sostenibile e valorizzazione delle aree di pregio del Comune e della Città Telesina.

### Le Porte territoriali della Città Telesina

La porta territoriale è l'area di cerniera di ruolo strategico tra i territori di Castelvenere, Telese, San Salvatore Telesino, Cerreto Sannita e lo svincolo della strada a scorrimento veloce Benevento – Caianello.

Il Torrente Seneta taglia trasversalmente il territorio. E' un corridoio naturalistico in direzione di Guardia SF e Telese che connette il nucleo di Castelvenere di antica formazione (il Borgo Medioevale con le cantine tufacee) ai centri contigui.

### La forma della Città, l'equità, il contrasto alla rendita

Dopo il 1992, lo sviluppo sostenibile rimette al centro della politica urbana il rapporto forma – città – abitare.

L'equazione forma, città, abitare, propone l'attualità del pensiero di Bernard Huet:

*"Parlare di forma urbana non significa ignorare i problemi sociali ed economici, né credere che solo l'architettura sia in grado di costruire lo spazio della città."  
"Significa riconoscere la dimensione dello spazio urbano, operare all'interno di un sistema d'interrelazione fra forma urbana e architettura, accettare che lo spazio urbano sia caricato dei valori simbolici che danno un significato differenziale all'architettura".*

Il progetto di modificazione, consiste nell'individuare quattro elementi costitutivi del tessuto urbano: il tracciato (che connette l'esistente con il nuovo), le gerarchie monumentali (la piazza e gli spazi pubblici), la suddivisione funzionale e tipologica e le regole spaziali.

L'equità nella disciplina dell'uso del suolo rappresenta la vera azione di contrasto alla rendita. La perequazione urbanistica attua l'equità nella disciplina del suolo.

### Il Contributo di sostenibilità

Le aree di trasformazione devono concorrere, anche per i benefici che derivano dalla stessa attuazione, agli interventi di mitigazione, alle dotazioni ecologiche e alla realizzazione delle infrastrutture di rango territoriale.

Il contributo aggiuntivo concorre a garantire la realizzazione di opere di valore territoriale.

### La permanenza degli abitanti nella comunità e la rigenerazione urbana

Una delle strade è quella dell'INU. La rigenerazione suggerita da Campos Venuti è la riqualificazione del patrimonio edilizio che presenta alloggi che oltre ad essere poco efficienti hanno grandezze non compatibili (e quindi insostenibili per la gestione) con la dimensione attuale delle famiglie.

La disciplina del centro storico è il terreno per questa manovra.

### Il rafforzamento della coesione sociale e l'housing sociale

La produzione di edilizia sociale nelle aree di modificazione e di trasformazione del Piano è il fondamento per superare la segregazione e l'emarginazione dei ceti deboli e la rigidità strutturale dei vecchi piani di zona. Il Piano affianca alla vecchia disciplina quella che prevede la produzione contemporanea nei programmi costruttivi di edilizia libera e sociale.

### L'efficienza energetica

Il miglioramento del bilancio energetico e la riduzione delle emissioni inquinanti rappresenta un obiettivo del Piano. Si tratta di definire i livelli di eco sostenibilità. Va riconosciuto un premio del 10% della QST, qualora gli interventi conseguano livelli di eco sostenibilità superiori a quelli minimi stabiliti dal RUEC o dal Regolamento, che disciplina anche i modi in cui l'incremento potrà essere utilizzato anche su altri fabbricati nel rispetto delle caratteristiche della zona.

### La sviluppo dell'architettura

Lo sviluppo dei concorsi di architettura urbana è incentivato con un incremento della QST del 10%.

### La valorizzazione delle attività produttive esistenti

La valorizzazione delle aree e immobili del tessuto urbano, la permanenza della popolazione e delle funzioni produttive compatibili (laboratori artigianali, attività ricettive, turistiche ed enogastronomiche) è promossa con la disciplina del RUEC. Tale disciplina considera la maggiorazione della QST pari a 0,05 mq/mq di SF per gli interventi di nuova costruzione o 0,25 mq per ogni 1 mq di QST per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Agli immobili del tessuto urbano è riconosciuto il principio del mantenimento della QST esistente nei cambi di destinazione d'uso (principio dell'indifferenza funzionale) tra funzioni urbane.

### Il Suolo rurale come bene comune

Le aree urbane e rurali sono unite da un legame funzionale d'interdipendenza e inter connessione che in passato collegava interessi contrapposti e che oggi configurano relazioni di cooperazione.

Il Suolo rurale è considerato bene comune destinato a riprodurre le condizioni della sopravvivenza biologica umana e animale e a garantire la sicurezza e la sovranità alimentare, idrica ed energetica. Le aree extraurbane sono considerate nel piano come insieme di suoli non urbani, agricoli, forestali, pascolativi, costituito da suoli coltivati o suscettibili di coltivazione, ancorché abbandonati.

### La tutela dei vigneti

Il sistema ambientale è elemento principale delle scelte del Piano. Il paesaggio è articolato in ambiti di tutela che includono le differenti categorie di beni da tutelare.

Il Comune riconosce la sostenibilità come riferimento della pianificazione comunale. L'obiettivo è coniugare sviluppo compatibile con equità sociale e tutela degli ecosistemi naturali.

Le aree viticole del Comune rappresentano, per estensione, qualità delle produzioni e rilevanza paesaggistica il fondamento del sistema agro-ambientale del territorio. La tutela è perseguita con la zonazione viticola che integra il quadro strutturale – strategico.

*“ Un vino senza identità, non ha futuro. Potrà anche incontrare il favore del mercato, ma prima o poi finirà anonimo e confuso, a dispetto di qualunque Doc. se un vino, e ancor prima l'uva, non ha in sé i segni e gli umori della terra da cui proviene, vuol dire che non c'è alcun legame tra quelle zolle e il vitigno. Che è come dire, rimangono estranei e probabilmente incompatibili.*

*L'identità di un vino deve emergere dai caratteri propri del territorio, ancor prima che da quelli dell'uva.* “(Riccardo Cotarella)

### Certezza e condivisione

Il processo di formazione del Piano è fondato sull'esito delle riunioni con i cittadini, gli operatori economici, i viticoltori, le associazioni di categoria, i sindacati, i Comuni, la Camera di Commercio, le Cantine, il GAL e l'Associazione “Strada dei Vini e dei Prodotti Tipici Terre dei Sanniti”. La certezza delle regole, l'equità e la flessibilità sono qualità del Piano. La disciplina di testo stabilisce a priori grandezze, parametri e prescrizioni.

### Il contrasto all'impronta ecologica

Gli ambiti di tutela rendono possibile non edificabile il **85%** del territorio. E' il risultato della conoscenza, della ricognizione, delle misure di tutela e della condivisione. Confermando il ruolo decisivo di equilibrio tra comunità insediata e ambiente, l'ambito dello spazio rurale aperto è sottoposto alla disciplina del Progetto Direttore d'iniziativa pubblica.

**L'equilibrio delle funzioni** Le attività artigiane, turistiche ed enogastronomiche, che assicurano occupazione e reddito, sono valorizzate con incentivi, maggiorazioni e/o limitazioni (tetti verdi e verde verticale).

## PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO 1°

#### ARTICOLO 1 Previsioni

1.1. Le previsioni del PUC (Piano Urbanistico Comunale) si applicano all'intero territorio comunale.

Il PUC disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale del territorio, attraverso regole dell'uso dei suoli volte a migliorare la qualità della vita secondo i criteri della sostenibilità, l'efficienza ambientale, la competitività, la prevenzione e riduzione dei rischi, la tutela dell'identità storica. La disciplina si coordina con il PTCP e il PTR.

1.2. Il PUC **comprende** la componente strutturale, programmatica e gli Atti di Programmazione degli Interventi (API). La componente strutturale è il fondamento per i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) ~~d'iniziativa pubblica, volti alla valorizzazione del patrimonio storico (Piano di Recupero, Integrato e del Colore) e, dello~~ spazio rurale aperto (~~Progetto Direttore e Statuto dei luoghi~~) **e l'adeguamento alla LR 16/2004 per le modifiche delle LLRR 13 e 18 del 2022.**

#### ARTICOLO 2 Sostenibilità

2.1 La sostenibilità è il riferimento della pianificazione ~~comunale~~. L'obiettivo **è la qualità e accoppiando** ~~coniugare~~ sviluppo ~~compatibile con equità sociale~~ e tutela dell'ambiente. I Principi contenuti della “*premessa*” trovano attuazione ~~attraverso~~ **nella** la disciplina del Piano del RUEC, API e Regolamenti **e negli interventi edilizi e/o urbanistici da**

**realizzare attraverso gli incentivi e premialità (Capo 7 BIS, articolo 33.10), che privilegiano il benessere, attraverso la luce, il passaggio dell'aria nell'edificato e la maggiore quantità di natura.**

**Gli incentivi devono essere finalizzati a migliorare resilienza ai cambiamenti climatici, migliorare il rapporto uomo e natura attraverso la qualità dello spazio (costruito e non), l'osmosi con il mondo vegetale, la riduzione delle emissioni CO2 (nocive per l'atmosfera), l'utilizzazione di energie rinnovabili e/o pannelli fotovoltaici, il recupero dell'acqua piovana e il verde organico al progetto, la riduzione dell'uso dei combustibili fossili.**

2.2. Le aree viticole rappresentano, per estensione, qualità delle produzioni e rilevanza paesaggistica il fondamento del sistema agro-ambientale. La gestione sostenibile di queste aree, dalla scala aziendale a quella comunale, è agevolata dalla zonazione vitivinicola, basata sulla valutazione della risposta della produttività dei vigneti alla variabilità del pedo-ambiente.

## ARTICOLO 3 Suddivisione del Piano

3.1. Il PUC si fonda su previsioni attendibili di bisogni d'uso del suolo (pubblici, residenziali, produttivi) e su valutazioni di qualità delle aree (posizione, uso, disponibilità). Deriva l'intervento edilizio e/o urbanistico dallo stato fisico e giuridico del bene indipendentemente dalla destinazione urbanistica. Articola le parti in ambito urbano ed extraurbano, precisandone i caratteri della trasformazione fisica e funzionale sulla base dell'interesse riscontrato. Rappresenta la classificazione e il regime del suolo secondo il DM 1444/68 in ZTO avvalendosi di zone elementari. Definisce le aree della trasformazione urbanistica riconducendole a quelle del predetto Decreto. Esprime le densità territoriali e fondiari delle ZTO attraverso indici espressi in mq/mq.

3.2. Le disposizioni strutturali e programmatiche:

a) le disposizioni strutturali, con validità a tempo indeterminato, sono tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità. **Le disposizioni strutturali contengono quelle della LR 16/2004 modificata dalle LR del 2022 n. 13 e 18.**

b) 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.

Le disposizioni strutturali e programmatiche sono contenute negli elaborati grafici e nelle norme. Il Quadro delle Regole rappresenta ~~l'elaborato tecnico delle~~ le norme tecniche di attuazione del Piano (QNT), ~~e sono~~ Le norme sono suddivise in disposizioni strutturali e programmatiche. Nell'eventuale contrasto tra le disposizioni grafiche prevalgono quelle a scala di dettaglio nell'ambito della stessa zona omogenea. A parità di scala prevalgono quelle della zonizzazione urbanistica. Nelle disposizioni di testo prevalgono quelle del RUEC.

3.3. ~~Per trasformazione fisica e funzionale va inteso:~~ trasformazione fisica **s'intende l'azione** di modificazione dello stato di fatto fisico di un'area o immobile. **Per** trasformazione funzionale **s'intende l'azione** di modificazione funzionale dell'utilizzazione in atto di un'area o immobile.

~~Realizzazione di servizi e complessi insediativi (articolo 2 DM 1444/68) di tipo residenziale o produttivo e diretti a migliorare la qualità fisica dell'habitat e funzionale (offerta di attività e servizi). La qualità urbana di una città (trasformazione fisica e funzionale) dipende dal regime dei suoli e da fattori spaziali e funzionali.~~

## ARTICOLO 4 Atti di programmazione degli interventi

4.1. Gli API individuano gli interventi pubblici e privati di tutela, trasformazione e riqualificazione da realizzare nell'arco di tre anni. Gli interventi pubblici da realizzare sono individuati in funzione delle priorità insediative, strategiche e reperibilità delle risorse finanziarie. Gli API hanno valore ed effetto del programma pluriennale di attuazione. Per le opere pubbliche (o d'interesse pubblico) la delibera di approvazione dell'API comporta la dichiarazione di pubblica utilità indifferibilità e urgenza. Gli API specificano le destinazioni, indici, modalità degli interventi, urbanizzazione da realizzare, interventi di reintegrazione paesaggistica, oneri a carico del Comune e di altri soggetti, indicandone le fonti di finanziamento.

## ARTICOLO 5 Ambiti e Sistemi

**5.1.** Il Piano fa riferimento alle unità di suolo dedotte dalla suddivisione dei due ambiti: urbano AU (nelle differenti componenti e usi) ed extraurbano AE. L'ambito extraurbano è costituito da suoli rurali, agricoli, forestali, pascolativi, da suoli coltivati o suscettibili di coltivazione o abbandonati e da aree sottoposte a tutela. Il "suolo rurale" è considerato "bene comune" destinato a riprodurre le condizioni della sopravvivenza biologica umana e animale e a garantire la sicurezza e la sovranità alimentare, idrica ed energetica. *Il Piano accoglie le nuove sensibilità nella definizione di suolo non edificato: "Il suolo costituisce una risorsa non rinnovabile il cui consumo comporta oneri diretti e indiretti a carico della collettività".*

**5.2.** La componente strutturale definisce l'ambito dell'edificabilità propria dei suoli (ASEP), quello delle aree di trasformazione (AAT) e quello degli insediamenti edilizi diffusi e lineari (AID). Le specificità sono sviluppate negli articoli 32, 33, 66 delle presenti norme. **L'ambito dell'edificabilità propria dei suoli è il presupposto dell'adeguamento del PUC alla LR 16/2004 modificata dalle LLRR 13 e 18 del 2022.**

**5.3.** I Sistemi comprendono elementi esistenti e di progetto con riguardo agli Spazi pubblici (DM 1444/68), alla Mobilità (viabilità, percorsi ciclabili o pedonali, infrastrutture di trasporto pubblico), all'Ambiente.

## ARTICOLO 6 Attuazione

Il PUC si attua attraverso: interventi ad attuazione diretta e indiretta.

Per interventi diretti s'intendono quelli realizzabili direttamente. L'intervento diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria per le zone B, E, F.

Per interventi indiretti s'intendono quelli subordinati dal PUC all'approvazione di PUA o Progetto Urbano.

Il PUC, per le aree sottoposte a interventi indiretti, definisce i valori dell'edificabilità massima, la quantità di spazi pubblici, le destinazioni d'uso e i caratteri da rispettare per la formazione degli strumenti attuativi.

Il PUC conferma i PUA vigenti ~~d'iniziativa pubblica e privata pubblica e quelli d'iniziativa privata redatti in conformità alle disposizioni del PRG.~~

## ARTICOLO 7 I PUA

**7.1.** Il PUA (Piano Urbanistico Attuativo) ha valore e portata dei seguenti strumenti: a) PPE e PLC, legge 1150/42, articoli 13 e 28; b) PEEP, legge 167/62; c) PIP, legge 865/71; d) PI, legge 179/92 e LR 3/96, Piano del colore delle facciate LR 26/02; e) PR, legge 457/78; f) PRU. Ha valore di PUA, il Progetto Direttore dello spazio rurale aperto e lo Statuto dei luoghi.

**7.2.** Il PUA è disciplinato dalla Legge Regionale 16 del 2004 e dal Regolamento n. 5 del 2011, dal PUC, dagli API e dal RUEC. I PUA possono essere redatti secondo il seguente ordine: a) dal Comune; b) dalle STU; c) **dai proprietari**, con oneri a loro carico nei casi previsti dalla normativa vigente, o nei casi in cui, essendo prevista la redazione dei PUA da parte del Comune, questi non vi provvede nei termini definiti dagli API, purché il piano attuativo non sia subordinato alla necessità di acquisire immobili da parte dell'amministrazione comunale. La proposta di PUA deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il 51% del complessivo valore dell'area secondo le disposizioni vigenti, d) **dal Comune**, se i privati, tenuti alla redazione dei PUA, non presentano le relative proposte definite dagli API nei termini da questi previsti. In tal caso il comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti.

Resta a cura del Comune la redazione dei PUA se l'Amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.

## ARTICOLO 8 Le ZTO

Le zone delle ZTO (DM 1444/68) sono disciplinate dalle norme, API e RUEC.

## ARTICOLO 9 Il Progetto Urbano (PU)

**9.1.** Il PU è un PUA d'iniziativa pubblica, volto alla definizione delle previsioni del Piano delle parti di rilievo urbano e/o ambientale. È volto a coordinare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati. Può coincidere con il perimetro dei PUA d'iniziativa pubblica.

Disciplina gli incentivi di tipo urbanistico, finanziario e fiscale, volti a favorire l'integrazione degli interventi, la qualità e la gestione privata di opere pubbliche.

È avviato mediante lo Schema di assetto preliminare d'iniziativa pubblica (SAP).

Il SAP può estendersi ad aree e infrastrutture esterne agli ambiti di PU, anche sottoposte a differenti strumenti d'intervento, in ragione dell'opportunità di coordinamento progettuale, finanziario e attuativo. Il SAP è costituito da elaborati grafici e normativi che contengano: a) *gli obiettivi da perseguire ecc*; b) *la valutazione degli effetti, la definizione degli interventi privati e pubblici, i finanziamenti disponibili o attivabili*; d) *la rete di trasporto e della mobilità veicolare, ciclabile e pedonale*.

**9.2.** Il SAP è approvato dalla Giunta Comunale, depositato e pubblicato per un periodo di trenta giorni.

Entro i successivi trenta giorni chiunque può presentare osservazioni e contributi partecipativi e adesione alle iniziative proposte dal Comune. Rispetto ai contributi, adesioni, osservazioni e prescrizioni degli Enti (in sede di Conferenza di servizi) è redatto l'assetto definitivo del PU.

Il PU è approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale.

Può prevedere trasferimenti al suo interno dell'edificabilità prevista dal PUC e individuare gli interventi diretti e indiretti.

Qualora il PU richieda la partecipazione di più soggetti pubblici, il Sindaco può promuovere anche per parti, la conclusione di uno o più Accordi di Programma o di Pianificazione. Al fine di assicurare adeguati livelli di qualità adeguata, il Comune ha facoltà di far ricorso, a concorsi d'idee o di progettazione. Tale ricorso può esser stabilito anche per gli interventi privati.

**9.3.** Fino all'approvazione sono ammessi nelle aree dei PU gli interventi consentiti per le diverse zone seconde la disciplina del PUC.

## CAPO 2° TERMINOLOGIA, FUNZIONI, CATEGORIE D'INTERVENTO, VINCOLI

### ARTICOLO 10 Definizioni

L'attività edilizia e urbanistica (conservazione, tutela, modificazione e trasformazione) è regolata dalle definizioni, grandezze e indici specificati nel presente Capo, nel RUEC, [nel DPR 380/01](#), [nelle LR](#). In caso di contrasto valgono le disposizioni [del DPR 380/01](#), [delle LR](#) e nel RUEC.

Il RUEC suddividerà le definizioni in:

**Elementi Urbanistici:** (*zone territoriali omogenee, comparto edificatorio, zone di recupero, superficie territoriale, superficie fondiaria, superficie permeabile, superficie utile lorda di solaio, superficie utile netta abitabile, utile lorda di vendita, accessoria, non residenziale, area coperta, indice capitario, di edificabilità territoriale, di fabbricabilità fondiaria, volume fuori terra, volume tecnico, opere di urbanizzazione primaria e secondaria, destinazioni d'uso, carico urbanistico, lotto, ecc.*).

**Elementi Edilizi:** (*isolato, unità edilizia, unità immobiliare, edificio, verde, piano, piano interrato e seminterrato, sottotetto, soppalco, porticato, balcone, loggia, ballatoio, cantina, vano, corte, cortile, cavedio, patio, chiostrina, ecc.*).

**Elementi esterni:** (*gazebo, chiosco, pergolato, grillages, pensilina, tettoia, veranda, recinzioni, scale, vasche, piscina, arredi*).

**Altezze e distanze:** (*altezza fuori terra degli edifici, altezza media interna dei sottotetti, altezza netta e lorda del piano, altezza vani, distanza dai confini, distanza tra gli edifici, distanza dalla strada, ecc.*).

**Fino all'approvazione del RUEC valgono le seguenti definizioni:**

**(AU) AMBITO URBANO:** Area insediativa del tessuto urbano consolidato.

**(AE) AMBITO EXTRAURBANO:** Ambito costituito da suoli rurali, agricoli, forestali, pascolativi, da suoli coltivati o suscettibili di coltivazione o abbandonati, da aree sottoposte a tutela. Il suolo rurale è considerato bene comune destinato a riprodurre le condizioni della sopravvivenza biologica umana e animale e a garantire la sicurezza e la sovranità alimentare, idrica ed energetica.

# ADEGUAMENTO PUC

LR 16/2004 - LR 13/22 - LR 18/22

QUADRO DELLE REGOLE: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE STRUTTURALI  
DELIBERA DI GC 83 DEL 20-10-23  
DELIBERA DI GC 12 DEL 17-01-24

(AAT)	<b>AMBITO AREE DI TRASFORMAZIONE URBANA:</b>	Aree potenziali di trasformazione.
(AID)	<b>AMBITO INSEDIAMENTI DIFFUSI IN ZONA AGRICOLA:</b>	Sistema edilizio diffuso o lineare.
(ASEP)	<b>AMBITO STRUTTURALE EDIFICABILITÀ:</b>	Aree con potenzialità edificatoria propria.
	<b>AMBITO DI TUTELA DI 1° GRADO:</b>	Aree a valenza ambientale e alto rischio idrogeologico.
	<b>AMBITO DI TUTELA DI 2° GRADO:</b>	Aree dei corridoi ecologici.
	<b>AMBITO DI TUTELA DI 3° GRADO:</b>	Aree di attenzione.
	<b>AMBITO DI TUTELA DI 4° GRADO:</b>	Aree particolarmente produttive.
(AV)	<b>AREE DELLA VIABILITÀ PUBBLICA:</b>	Aree viabilità pubblica
(AP)	<b>ATTREZZATURE PUBBLICHE:</b>	Aree del DM 1444/68 e LR 14/82.
(AT)	<b>AREE DELLA TRASFORMAZIONE:</b>	Aree rurali o peri urbane che modificano il proprio regime.
(AC)	<b>AREA COPERTA :</b>	Superficie coperta fuori terra relativa della costruzione, compreso vani scala, ascensori, porticati. Nel caso di edifici su pilotis l'area coperta è quella compresa nel perimetro esterno della struttura.
	<b>COMPARTO EDIFICATORIO:</b>	Area destinata alla trasformazione con interventi differenti da attuare unitariamente secondo i principi perequativi. Si caratterizza per l'uso funzionale (misto o specializzato), la ST, IT e la Superficie integrata, SI. (SF, AP, AV) e la Superficie compensativa SC (Superficie destinata a fini pubblici).
(IC)	<b>INDICE CAPITARIO:</b>	IC: zona A fino a 300 mc/vano, zona B fino a 110 mc/vano, zona C fino a 110 mc/vano.
(IA)	<b>INDICE DI AFFOLLAMENTO:</b>	1 abitanti/vano.
(IT)	<b>INDICE FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (mq/mq):</b>	Edificabilità per mq. assegnata dal PUC. Si applica alla ST.
(IF)	<b>INDICE FABBRICABILITÀ FONDIARIA (mq/mq):</b>	Edificabilità per mq. Si applica alla SF.
(IDEP)	<b>INDICE DI DIRITTO EDIFICATORIO (mq/mq):</b>	Edificabilità in mq/mq dell'area.
(SUL)	<b>SUPERFICIE UTILE LORDA DI SOLAIO:</b>	Somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature (il cui spessore è convenzionalmente considerato cm 30, le differenze di spessore oltre i cm 30 necessari per il risparmio energetico e l'isolamento acustico non sono conteggiati) di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la destinazione d'uso. È esclusa la superficie di:
	a)	vani ascensori, scala, androni (la superficie a piano-terra di tali spazi è esclusa dal computo della SUL in misura non eccedente l'estensione della proiezione orizzontale d'ingombro dei piani sovrastanti);
	b)	locali o volumi tecnici;
	c)	spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane;
	d)	portici, porticati in cui la superficie del prospetto è priva d'infissi per il 100%.
	e)	locali completamente interrati o emergenti non oltre m. 0,80 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, qualora destinati a funzioni accessorie (locali tecnici, cantine, parcheggi) asservite alle unità edilizie o immobiliari;
	f)	parcheggi pertinenziali coperti, entro o fuori terra;
	g)	locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura inclinato ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio a condizione che l'altezza utile interna media sia inferiore a m. 2,4;
	h)	ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore;
	i)	gazebi, pensiline, piani interrati, terrazze scoperte, scale esterne aperte, antincendio aperte e torri;
	l)	serre (superficie vetrata non inferiore all'80% della superficie);
	m)	cavedi.
(ST)	<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b>	Area sottoposta ad attuazione indiretta.
(SF)	<b>SUPERFICIE FONDIARIA:</b>	Area di pertinenza degli edifici, somma di lotti.
(QESL)	<b>(QST) QUANTITÀ DI SOLAIO LORDO TOTALE ATTRIBUITA AI PROPRIETARI = SUL :</b>	Quantità edilizia di solaio lordo attribuita ai proprietari per le trasformazioni fisiche ottenuta moltiplicando l'IDEP per la superficie. Prodotto di IT x ST
(QSR)	<b>QUANTITÀ DI SOLAIO LORDO RESIDENZIALE:</b>	Prodotto di IT x ST X %.
(QSP)	<b>QUANTITÀ DI SOLAIO LORDO PER PRODUZIONE:</b>	Prodotto di IT x ST X %.
(ZTO)	<b>ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (ZTO):</b>	Zone di cui il D.M. 1444/68.

**ZONE DI RECUPERO:** Aree articolo 27 legge 457/78.

**DELIMITAZIONE DI CENTRO ABITATO:** La definizione di delimitazione di centro abitato fa riferimento all'articolo 3 comma 1 punto del Codice, articolo 4 del Codice della strada e articolo 5 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del codice della strada (DPR 16/12/1992 n° 495, G.U. 28/12/1992): insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade,

piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada. Come evidenziato nelle legende delle tavole della zonizzazione urbanistica del PUC la delimitazione di centro abitato corrisponde a quella di centro edificato.

## ARTICOLO 11 Mutamento delle destinazioni d'uso e Funzioni

### 11.1 Mutamento delle destinazioni d'uso

Il mutamento di destinazione d'uso rilevante è disciplinato dall'articolo 23 ter del DPR 380/01. Esso, con o senza opere, è ammesso, salvo la disciplina delle zone e il reperimento delle aree pubbliche (o monetizzazione secondo il RUEC).

Non costituisce mutamento rilevante ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, tale da non generare incremento dello fabbisogno di standard urbanistico (articolo 27 comma 2 della LR 31 del 2021, e articolo 2 comma 4 LR 13 del 2022). Le funzioni del PUC (articolo 23 ter del DPR 380/01) sono:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

~~Le destinazioni funzionali sono liberamente insediabili ad eccezione delle senza esclusione. Sono fatte salve le limitazioni sui siti contaminati e quelle delle zone.~~

Nei cambi di destinazione d'uso è riconosciuto il mantenimento della QST esistente tra funzioni (indifferenza funzionale) ~~delle quote esistenti di QST~~. Il mutamento di destinazione d'uso di un immobile senza opere edilizie è sempre ammesso, quello ~~Il mutamento di destinazione d'uso con opere, senza aumento del carico urbanistico, è sempre ammesso fatta salva la disciplina delle zone.~~

~~Il mutamento di destinazione d'uso rilevante con o senza opere e aumento del carico urbanistico è ammesso fatta salva la disciplina delle zone e il reperimento delle aree pubbliche (o monetizzazione secondo il RUEC).~~

**11.1.1. Al fine di incoraggiare** La valorizzazione degli immobili esistenti delle zone A e B è favorita con gli interventi di rigenerazione urbana e l'indifferenza funzionale (cambiamento di destinazione). In caso d'impossibilità a reperire le ~~al reperimento~~ aree a standard eventualmente necessarie in caso d'incremento del carico urbanistico, l'onere della monetizzazione delle predette aree segue il seguente schema di riduzione:

- Per le zone A la riduzione dell'onere della monetizzazione disciplinato dal RUEC è pari al 100%.
- Per le zone B1 la riduzione dell'onere della monetizzazione disciplinato dal RUEC è pari al 70%.
- Per le zone B2 la riduzione dell'onere della monetizzazione disciplinato dal RUEC è pari al 10%.

L'attuazione dei predetti interventi e la riduzione dell'onere di monetizzazione è associata alla realizzazione dei livelli prestazionali fissati (articoli 33.12.2.2, 33.12.2.3 e 33.12.3).

**11.1.2. Cantine nelle zone B2.** ~~Al fine di favorire la valorizzazione del centro storico attraverso la realizzazione d'immobili nelle zone A, B con funzioni commerciali, ecc. che determinano aumento del carico urbanistico, l'indifferenza funzionale, in caso d'impossibilità al reperimento di aree a standard, è associata alla riduzione del 70% dell'indicatore della monetizzazione fissato dal RUEC.~~

Nelle zone B2, (in considerazione della peculiarità vitivinicola del territorio e la contiguità dei vigneti al centro edificato) è ammessa la possibilità di realizzare (parametri zona B) manufatti artigianali di servizio da adibire a cantine e/o trasformazione dei prodotti agricoli e/o imbottigliamento del vino. Tali manufatti artigianali sono compresi nell'elenco dell'articolo 11.2 con la sigla **D6-1**. L'attuazione dei predetti interventi è associata alla realizzazione dei livelli prestazionali fissati (articoli 33.12.2.2, 33.12.2.3 e 33.12.3).

~~11.1.3. Le percentuali di cui ai precedenti due commi possono essere modificate attraverso la disciplina degli API.~~

### 11.2. Funzioni

Le destinazioni d'uso sono articolate in funzioni: abitative, commerciali, servizi, privati e pubblici, turistiche, produttive, agricole.

## A. FUNZIONE ABITATIVA

**A1 – Abitazioni**, abitazioni singole: alloggi con caratteristiche tali da essere adibiti a uso permanente, e spazi accessori, B&B.

**A2 - Abitazioni collettive** (compreso la categoria a-bis) turistico-ricettiva di cui all'articolo 23 ter del DPR 380/01), abitazioni collettive studentati, convitti, conventi, collegi, centri per anziani, residenze turistiche, alloggi destinati a uso stagionale e spazi di servizio.

## B FUNZIONI TERZIARIE A FORTE CARICO URBANISTICO

B1 - Centri direzionali e fieristici

B2 - Esercizi e strutture commerciali di medie dimensioni

medie strutture inferiori M1 (superficie di vendita fino a 1.500 mq), medie strutture superiori M2 (superficie di vendita da 1500 a 2.500 mq).

B3 - Grandi strutture commerciali

grandi strutture G1 (G1A/M prodotti alimentari e non alimentari fino a mq 5.000; G1E prodotti non alimentari, fino a mq 15.000);

grandi strutture del tipo G2 (G2CQ, centri commerciali di quartiere, fino a mq 4.000; G2CI, centri commerciali inferiori, fino a mq 15.000; G2CS, centri commerciali superiori, fino a mq 25.000);

grandi strutture GACP, centri commerciali polifunzionali, grandi e medie strutture e esercizi di vicinato, poste in struttura funzionale unitaria con servizi comuni.

B4 - Attrezzature per lo spettacolo e attrezzature culturali

B5 - Sedi istituzionali - amministrative

## C FUNZIONI DI SERVIZIO, PUBBLICHE E PRIVATE, D'INTERESSE COMUNE

C1 - Scuole dell'obbligo

C2 - Attrezzature per l'istruzione Superiore

C3 - Università

C4 - Attrezzature per lo sport

C5 - Attrezzature per lo sport scoperte

C6 - Attrezzature di interesse comune

C7 - Attrezzature religiose

C8 - Attrezzature socio-sanitarie, ambulatori, cliniche, case di riposo per anziani, ostelli, ecc.

## D FUNZIONI TERZIARIE DIFFUSIVE DI PICCOLA DIMENSIONE

D1 – Esercizi e strutture commerciali di vicinato, piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq);

D2 - Pubblici esercizi

D3 - Usi vari di tipo diffusivo

D4 - Artigianato di servizio

D5 - Stazioni di servizio distributori carburanti

D6 - Laboratori e artigianato di servizio

**D6-1 Manufatti artigianali di servizio da adibire a cantine dell'azienda e/o trasformazione dei prodotti agricoli e/o imbottigliamento del vino (e spazi complementari).**

## E FUNZIONE PRODUTTIVA

E1 - Artigianato produttivo e industria

E2 - Commercio all'ingrosso e magazzini, logistica, centri intermodali

E5 - Depositi a cielo aperto

E6- Centrali di produzione di energia rinnovabile.

## F FUNZIONE AGRICOLA

F1 - Uso agricolo aziendale

F1.1. abitazioni agricole: fabbricati, comprensivi degli annessi per fini residenziali (garage auto, ripostigli, lavatoio, ecc.), che soddisfano le esigenze abitative dell'Imprenditore agricolo e dell'Imprenditore agricolo a titolo principale definiti dall'art. 2135 c.c. novellato dal Decreto Legislativo n. 228/2001 nonché, dei Coltivatori Diretti di cui art. 48 della Legge 2 giugno 1961, n. 454, e all'art. 2083 del Codice Civile

F1.2. fabbricati di servizio, aziendali o interaziendali, pertinenze agricole (depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola, rimesse per macchine agricole ecc. Comprende anche piccoli ricoveri per allevamento zootecnico, di dimensione non superiore a 100 mq se per bovini o equini, 50 mq se per animali di bassa corte, 30 mq se per suini);

F2 - Uso agricolo complementare e/o plurimo

- F2.1. allevamenti zootecnici (di dimensione superiore, compresi gli edifici di servizio, depositi, uffici ed eventuali alloggi per il personale fino a 200 mq.);
- F2.2. impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo (strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, depositi, serbatoi, rimesse e officine per macchine agricole, etc., non appartenenti a una specifica azienda agricola);
- F2.3. impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici: cantine sociali o aziendali, disidratatori, caseifici, frigo, etc. annessi ad aziende o consorzi che lavorano prodotti propri, centri aziendali di servizio per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli, strutture complementari comprese le abitazioni per il personale.
- F2.4. agriturismo e turismo rurale, agri campeggi, pizzerie, trattorie aziendali o tipiche, circoli;
- F2.5. impianti produttivi agro-alimentari, depositi agro-alimentari;
- F2.6. serre;
- F2.7. mercati aziendali (chiusi o aperti);
- F2.8. fiere agricole (chiusi o aperti);
- F2.9. macellerie agricole o aziendali;
- F2.10. impianti ippici, maneggi, ecc.

## G FUNZIONE ALBERGHIERA E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

G1 - Attrezzature ricettive

strutture alberghiere ed ex alberghiere (alberghi, ristoranti, pensioni, motel, ostelli, ecc);

G2 - Attrezzature per il campeggio

villaggi, campeggi, agri campeggi, campi da golf, ristoranti, maneggi;

## H) PARCHEGGI

h1) autorimesse

h2) autosilo

h3) terminal

## ARTICOLO 12 Categorie di intervento

Le categorie di intervento sono riferite all'articolo 3 del TU dell'edilizia.

- a) Manutenzione ordinaria MO
- b) Manutenzione straordinaria MS
- c) Restauro e risanamento conservativo RC
- d) Ristrutturazione edilizia RE
- e) Nuova edificazione NE

f) Ristrutturazione urbanistica RU

~~Le definizioni delle predette categorie d'intervento del TU dell'edilizia potranno essere dettagliate dal RUEC. Fino all'approvazione del RUEC valgono quelle del TU. Il RUEC disciplinerà anche i seguenti interventi minori:~~

- ~~— opere interne~~
- ~~— adeguamento funzionale~~
- ~~— adeguamento igienico sanitario~~
- ~~— adeguamento funzionale ed igienico con adeguamento dimensionale~~
- ~~— adeguamento prospetti.~~

## ARTICOLO 13 Categorie d'intervento ambientale

13.1. Gli interventi si articolano in sei categorie:

Il **Risanamento ambientale (RSA)** interventi e misure volti ad assicurare la messa in sicurezza e la bonifica dei siti inquinati, seguiti, in genere, da interventi di ripristino ambientale.

Il **Ripristino ambientale (RIA)** interventi volti alla ricostituzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate: demolizioni di edifici, infrastrutture degradati, rinaturalizzazione, consolidamento, ricostituzione della copertura vegetale, riqualificazione delle sponde.

Il **Restauro ambientale (REA)** interventi volti a preservare aree verdi di particolare pregio storico-ambientale attraverso recupero e il reimpianto di specie autoctone.

La **Mitigazione impatto ambientale (MIA)** interventi volti a migliorare l'impatto sugli elementi naturalistici, conseguente a interventi edilizi e urbanistici.

La **Valorizzazione ambientale (VLA)** interventi volti alla valorizzazione paesistica e funzionale, realizzazione di attrezzature finalizzate al godimento dei luoghi.

Il **Miglioramento bio-energetico (MBE)** interventi volti a migliorare le prestazioni bioclimatiche degli edifici secondo principi della bio-architettura, mantenimento della permeabilità dei suoli; utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili; recupero delle acque reflue e meteoriche per usi irrigui, uso del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento.

13.2. Le categorie d'intervento sono prescritte in funzione dei caratteri e dello stato dei luoghi. In particolare, sono obbligatori:

a) gli interventi RIA, REA, VLA, attività all'aperto che comportino una trasformazione permanente del suolo: progetti paesaggistici e parchi urbani e/o parcheggi pubblici e privati.

b) gli interventi MIA, per le opere a procedura di VIA, per gli interventi NE che ricadano nella Rete ecologica.

c) gli interventi REA, nei casi di RC, RE, sugli edifici o interventi pubblici nelle zone A.

**Come previsto nell'articolo 2, nel Capo 7BIS, articolo 33.10 (e seguenti) sono indicate le disposizioni finalizzate ad incentivare gli interventi di MBE (articolo 13.1) finalizzate a migliorare la qualità dell'aria e della qualità edilizia ed architettonica.**

## ARTICOLO 14 Categorie d'intervento spazi non edificati

Aree interne alle zone, verde privato, spazi pubblici e aree non edificate, che costituiscono il tessuto connettivo dei nuclei insediativi. Sugli spazi esistenti a verde, pubblico o privato sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione della vegetazione volta alla tutela, spostamento di essenze non d'alto fusto, nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi allo scopo di garantire la vita vegetativa delle piante, piantumazioni compatibili, pavimentazione (secondo le disposizioni successive), opere di finitura compatibili con l'edificato. **Nel successivo articolo 33.10 (e seguenti) sono indicati le disposizioni finalizzate ad incentivare gli interventi di MBE per migliorare la qualità dell'aria, edilizia ed architettonica.**

Sugli spazi esistenti privati corti, ecc. sono consentiti i seguenti interventi: conservazione dell'impianto originario, sostituzione delle pavimentazioni di scale, corti, recinzioni, parapetti, ringhiere ecc., realizzazione di coperture, purché smontabili.

## ARTICOLO 15 Vincoli conformativi e urbanistici

## La recente sentenza del Consiglio di Stato n. 5125/2018 sulle attrezzature di interesse pubblico ha ribadito che il vincolo impartito dal PRG è conformativo e non espropriativo.

I vincoli apposti dal Comune in sede di piano regolatore generale ai fini della zonizzazione delle aree hanno natura conformativa e non espropriativa; in particolare, il vincolo di destinazione urbanistica "zona attrezzature di interesse pubblico" impresso ad un'area dal piano regolatore generale non ha natura sostanzialmente espropriativa tale da comportarne la decadenza quinquennale, bensì costituisce un vincolo conformativo con validità a tempo indeterminato e senza obbligo di indennizzo in quanto le attrezzature in questione (*nella fattispecie verde di quartiere*) sono realizzabili anche ad iniziativa privata o promiscua in regime di economia di mercato e non dal solo intervento pubblico.

Con questa motivazione il Consiglio di Stato ha recentemente ribadito il principio che il vincolo del PRG alla zonizzazione rientrano, appunto, tra quelli avente carattere conformativo, al quale il privato si deve attenere, e non, invece, tra i vincoli di tipo espropriativo, finalizzati alla realizzazione di un'opera e soggetti pertanto a un indennizzo. Tale orientamento - ricordano inoltre i giudici - risulta peraltro in linea con quanto statuito dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 179 del 20 maggio 1999, che ha sancito appunto il principio per cui non sono annoverabili tra i vincoli espropriativi quelli derivanti da scelte urbanistiche realizzabili anche attraverso l'iniziativa privata.

I vincoli conformativi sono i vincoli delle zone F del Decreto 1444/68. I vincoli conformativi sono beni aventi valore paesistico ambientale, categorie di beni e zone per attrezzature pubbliche o beni che, per le caratteristiche intrinseche e i valori di permeabilità da salvaguardare anche in rapporto ai Piani sovra ordinati interessano la generalità indifferenziata delle aree e soggetti e sono esclusi dall'obbligo dell'indennizzo.

~~Le aree derivanti da vincoli urbanistici per spazi pubblici (AP) o viabilità sono acquisiti attraverso procedure espropriative, medi compensativi (articoli 32 e 33) o produzione di parcheggi interrati da parte dei privati.~~ Altri spazi pubblici del tipo F, ricadono nell'ambito delle aree di trasformazione urbanistica assoggettate al comparto edificatorio e PUA d'iniziativa pubblica e cedute gratuitamente al Comune.

## PARTE SECONDA: DISPOSIZIONI A CARATTERE STRUTTURALE

1. Le disposizioni della componente strutturale hanno validità a tempo indeterminato. Sono finalizzate a individuare le linee fondamentali di sviluppo a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo. Tale linee sviluppano le azioni di tutela, valorizzazione e trasformazione fisica e funzionale. Il PUC costituisce gli ambiti di tutela con differenti gradi di salvaguardia.
2. La componente strutturale definisce l'ambito edificabilità potenziale delle aree in funzione dello stato di fatto, giuridico e della localizzazione, indipendentemente dalla destinazione urbanistica imposta dalla componente programmatica.

## CAPO 3°: COMPONENTE STRUTTURALE DEL PIANO

### ARTICOLO 16 Aree tutelate per legge

Il PUC rappresenta nelle tavole di piano i vincoli conformativi e le limitazioni previste dalle Leggi, dal PTCP e PTR individuando le seguenti categorie di beni:

Immobili e aree interesse pubblico articolo 136 del Decreto Legislativo 42/04.

Beni ambientali tutelati di cui all'articolo 142 del Decreto Legislativo 42/04

Aree soggette a vincolo idrogeologico

Aree a rischio idraulico del PSAI

Aree a difesa delle falde acquifere di cui al Decreto Legislativo 152/06

Fascia di in edificabilità di fiumi e torrenti di cui alla Legge regionale 14/82

Corridoi ecologici del PTCP

Fascia di protezione dei corridoi ecologici del PTR

Aree di rispetto

Aree particolarmente produttive coltivate a vite.

[Aree PSDA](#)

### ARTICOLO 17 Articolazione della componente strutturale

Sono componenti della parte componente strutturale: il Sistema ambientale, il Sistema dei beni storici ed archeologici, il Sistema infrastrutturale e dei servizi pubblici (ZTO F), gli ambiti della componente insediativa e **l'ambito edificabilità potenziale delle aree in funzione dello stato di fatto e giuridico. L'ambito dell'edificabilità propria dei suoli è il presupposto per le disposizioni della LR 16/2004 come modificata delle LLRR 13 e 18 del 2022.**

## CAPO 4°: LINEE DI TUTELA DEL SISTEMA AMBIENTALE

### ARTICOLO 18 Ambiti di tutela di 1°, 2°, 3°, 4° grado

La protezione dell'ambiente estesa all'intero territorio comunale si sviluppa attraverso il rispetto delle presenti norme, quelle del PTCP e del PTR. La protezione è definita dall'ambito di tutela mirata, costituito da specifiche categorie di beni:

- ✓ di 1° grado. La componente programmatica definisce tali aree del tipo E1: (boschi, prati, aree di riserva di naturalità, aree a forte rischio idraulico, ecc.);
- ✓ di 2° grado. La componente programmatica definisce tali aree del tipo E2: (aree del corridoio ecologico, ecc.);
- ✓ di 3° grado. La componente programmatica definisce tali aree del tipo E3: (immobili e aree articoli 136 e 142 del D. L. vo 42/2004, aree di attenzione archeologica, ecc., [aree R2, A2 del PSAI e aree B2 del PSDA](#));
- ✓ di 4° grado. La componente programmatica definisce tali aree del tipo E4: (aree particolarmente produttive coltivate a vigneto, ecc.).

Il PUC favorisce gli interventi volti all'aumento della naturalità e conservazione della diversità e del suolo rurale, alla continuità tra gli ambienti naturali, alla valorizzazione della produzione vitivinicola attraverso la zonazione viticola.

### ARTICOLO 19 I corridoi ecologici

Gli elementi principali del sistema ambientale sono identificati nei corridoi ecologici:

#### 19.1 Fiumi, torrenti e canali individuati dal PUC come corridoi ecologici appartenenti all'ambito extraurbano (ambito E2).

Il PUC, per gli effetti del PTCP individua i corsi d'acqua sottoposti a regime di corridoio ecologico con la fascia di 300 metri dalla sponda. L'obiettivo strategico è la ricostruzione degli ecosistemi fluviali, il ripristino delle condizioni di uso sostenibile anche con riferimento alla riduzione graduale delle aree coltivate lungo i fiumi per consentire la spontanea ricostruzione della fascia ripariale. Le aree sono inedificabili. La parte programmatica disciplinerà in dettaglio tali aree graduando progressivamente l'inedificabilità nell'arco temporale del Piano, nel rispetto dell'obiettivo strategico e delle disposizioni del PTCP.

#### 19.2 Fiumi, torrenti e canali non individuati dal PUC come corridoi ecologici appartenenti all'ambito extraurbano.

In tali casi si applicano le norme di cui alla Legge Regionale 14/82. Lungo le sponde dei fiumi, dei torrenti, dei canali è vietata ogni nuova edificazione per una fascia di profondità del limite del demanio di:

- a) fiumi m. 50.
- b) torrenti a scarsa portata m. 10;
- c) dal limite degli argini maestri e delle zone golenali m. 50;

#### 19.3 Fiumi, torrenti e canali non individuati dal PUC come corridoi ecologici appartenenti all'ambito urbano.

Si applicano le norme della Legge Regionale 14/82 del precedente comma.

Si applicano le disposizioni dell'articolo 142 del Decreto legislativo 42/2004. Per i torrenti la disposizione dell'articolo 142 è di m. 150 di cui i primi m. 10 area inedificabile ai sensi della LR 14/82 (ambito E1) e la parte rimanente pari a m. 140 area sottoposta a parere della Soprintendenza (ambito E3).

### ARTICOLO 20 Le riserve di naturalità

L'obiettivo strategico è il mantenimento della naturalità. Le aree sono inedificabili e appartengono all'ambito di tutela E1. La parte programmatica disciplinerà le aree, nel rispetto dell'obiettivo strategico e delle disposizioni del PTCP.

## ARTICOLO 21 Le aree di protezione dei corridoi ecologici

**21.1.** Le aree di protezione, stante il contatto diretto tra serbatoio idrico e suolo, sono aree vulnerabili contigue ai corridoi ecologici estese per 1000 dalla sponda dei fiumi o torrenti. Alle aree è riconosciuto il ruolo di filtro per il serbatoio idrico sotterraneo. L'obiettivo strategico è la salvaguardia del serbatoio idrico sotterraneo.

**21.2.** Per le aree dell'ambito di tutela mirata, per le zone elementari agricole valgono le seguenti disposizioni:

- *interventi di protezione e valorizzazione, recupero ambientale delle sorgenti;*
- *controllo degli scarichi civili e industriali, adeguamento degli impianti di depurazione, ecc.;*
- *gli interventi di cui all'articolo 13 per i siti particolarmente critici e/o degradati.*

**21.3.** Per le zone elementari A, B, C, F e le aree di trasformazione valgono le seguenti disposizioni:

- *Area alberata nei lotti 10% della superficie del lotto, nelle aree di trasformazione.*
- *Fascia alberata di 4 metri nelle chiusure delle aree di trasformazione e lungo le strade.*

**21.4.** Per le zone elementari D le misure di cui al precedente punto e quelle della VAS.

## ARTICOLO 22 I siti potenzialmente inquinanti

In caso di cambiamento di destinazione d'uso è prescritta la realizzazione delle misure e azioni contenute nel piano di caratterizzazione di cui al Decreto Legislativo 152/2006 con progetto operativo di bonifica e messa in sicurezza permanente.

## ARTICOLO 23 Le aree a elevata naturalità e biodiversità

Le aree sono cartografate e distinte in: aree a vegetazione boschiva e prati, aree percorse dal fuoco, aree di protezione corsi d'acqua principali e secondari articolo 142 del D.L. 42/2004 crinali, corsi d'acqua minori e confluenze, aree coltivate a vigneto.

### 23.1 I prati

L'obiettivo strategico è il mantenimento e il rafforzamento della consistenza esistente. Le aree sono inedificabili. Sono classificate E1. Ai fini della tutela valgono le norme del presente articolo, quelle delle aree E1 e quelle del PTCP. Le superfici prative, sono salvaguardate, avendo cura di non superare il carico di 1,0 Uba/ha o comunque di 170 kg di azoto per ettaro, come indicato nel DM 182/2001.

### 23.2 La vegetazione boschiva e arbustiva, aree percorse da incendi

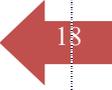
L'obiettivo strategico è la ricostituzione della vegetazione. Le aree sono inedificabili. Sono classificate E1. Ai fini della tutela valgono le norme del presente articolo, quelle delle aree E1 e quelle del PTCP.

### 23.3 I boschi

L'obiettivo strategico è la ricostituzione del patrimonio boschivo. Sono sottoposti a tutela i boschi, i terreni colpiti da incendi, gli esemplari arborei singoli, o in gruppi isolati, o in filari meritevoli di tutela. Le aree a bosco sono classificate E1. Ai fini della tutela valgono le norme del presente articolo, quelle delle aree E1 e quelle del PTCP. Le aree a bosco sono inedificabili. Gli esemplari arborei non potranno essere danneggiati e/o abbattuti. Gli interventi di potatura o abbattimento sono sottoposti ad autorizzazione del Comune.

Sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

- *realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali e interpoderali, di piste, comprese le piste frangi fuoco e di servizio forestale.*
- *normali attività colturali.*
- *attività escursionistiche e del tempo libero.*



## 23.4 I corsi d'acqua principali (iscritti nell'elenco delle acque pubbliche) e secondari (non iscritti nell'elenco) non costituenti corridoi ecologici

È prescritta la riqualificazione e spontanea della vegetazione ripariale attraverso l'abbandono delle pratiche agricole entro una fascia di rispetto di m. 10 dalla sponda. Questa fascia è classificata E2.

La tutela comprende la fascia di espansione inondabile (aree E2) e la fascia di tutela ordinaria (aree E3). Valgono le norme del presente articolo, quelle delle aree E2 e E3 e quelle del PTCP.

Nelle fasce di m.10 di espansione inondabili (aree E2) è vietato ogni tipo di:

- *intervento che comporta riduzione capacità di invaso, salvo un pari aumento in area vicina;*
- *apertura di discarica, deposito di sostanze pericolose e a cielo aperto;*
- *edificazione;*

Nelle fasce di tutela ordinaria (aree E3) pari a m. 150 dalle sponde o dagli argini sono ammessi oltre la fascia di m. 10:

- *l'utilizzazione agricola del suolo, la realizzazione di strade poderali ed interpoderali;*
- *opere idrauliche;*
- *interventi edilizi nel rispetto dell'articolo 146 del Decreto Legislativo 42 del 2004;*
- *il completamento delle opere in corso;*

Negli invasi e alvei è vietato la trasformazione dello stato dei luoghi e l'apertura di discariche. In dette aree è ammesso la ricostituzione degli equilibri naturali, la ristrutturazione e localizzazione di capanni e attrezzature per la pesca.

## 23.5. I corsi d'acqua minori (non iscritti nell'elenco delle acque pubbliche) e le confluenze

L'obiettivo strategico è la rinaturalizzazione.

Per i corsi d'acqua minori è prescritto entro la fascia di 10 ml dalla sponda la riqualificazione e spontanea della vegetazione attraverso l'abbandono delle pratiche agricole e l'inedificabilità.

La fascia di rispetto delle confluenze è pari a un raggio di 300 metri dal punto di confluenza. E' prescritta la rinaturalizzazione, l'abbandono delle pratiche agricole e l'inedificabilità.

Le fasce sono classificate E2. Ai fini della tutela valgono le norme del presente articolo, quelle delle aree E2 e quelle del PTCP.

## 23.6 Le aree di crinale

L'obiettivo strategico è la mitigazione dell'impatto. Ai fini della tutela valgono le norme del PTCP e quelle del presente articolo. In queste aree i manufatti edilizi e gli interventi:

- *non possono avere altezza superiore a m. 7,5 ed è vietata la tipologia edilizia a schiera.*
- *devono rispettare i caratteri della tradizione locale.*
- *non devono alterare la percezione visiva attraverso sbancamenti del terreno.*

## 23.7 Gli habitat faunistici

L'obiettivo strategico è il rafforzamento della consistenza. Le aree sono inedificabili. Le aree sono classificate E1.

Ai fini della tutela valgono le norme del presente articolo, quelle delle aree E1 e quelle del PTCP. Sono sottoposti a tutela i corsi d'acqua con la loro vegetazione attrattiva per la fauna acquatica e il reticolo idrografico (sorgenti, ambienti umidi e piane alluvionali).

## 23.8 Gli elementi diffusi del paesaggio agrario

Gli interventi fanno riferimento alle categorie dell'articolo 13.

## 23.9 I Vigneti

L'obiettivo strategico è la valorizzazione del comparto vitivinicolo, il mantenimento della funzionalità degli spazi e la loro utilizzazione e la conservazione degli elementi funzionali (produttive, scientifiche, turistiche). Le aree sono inedificabili. Le disposizioni programmatiche, nel rispetto dell'obiettivo strategico, ~~disciplinano~~ disciplinano gli interventi ammessi.

~~Il Progetto Direttore dell'ambito extraurbano (articolo 66) disciplina gli incentivi per il miglioramento della qualità paesaggistica, la rimozione delle opere incongrue e di degrado.~~

## ARTICOLO 24 REL e parco agricolo e fluviale

### 24.1 La Rete Ecologica

Obiettivo strategico è il riequilibrio ecologico e la difesa della biodiversità mediante la rete delle aree a elevata naturalità.

### 24.2. Perimetrazione Parco Agricolo e/o Fluviale

Le aree ricadenti nella perimetrazione del parco assumono destinazione agricola del tipo E1, E2, E3, E4, E5. La parte inedificabile del torrente Seneta (m. 10) assume valore di zona di tutela E1. Gli interventi edilizi ammessi sono quelli disciplinati dalla componente programmatica per le differenti zone elementari E1, E2, E3, E4, E5 la cui disciplina è riportata nella componente programmatica (articoli 58, 59, 60, 61).

~~Il parco è un'attrezzatura d'interesse territoriale (tipo FT di cui al DM 1444 del 1968). Le aree del parco comprendono quelle del sistema ambientale, dei corridoi ecologici e quelle degli ambiti di tutela. Le aree sono volte alla conservazione e fruizione. Sono ammessi gli interventi di sistemazione, parcheggi, percorsi pedonali, ciclabili, equestri, luoghi di sosta, ristoro, strutture scoperte per il gioco, lo sport, il turismo ecologico, ecc. Il Parco è finalizzato alla valorizzazione dell'area, fermo restando l'esigenza della conservazione e salvaguardia della consistenza edilizia esistente o ammissibile e le colture agricole in atto, specie quelle pregiate (vigneti, ecc.)~~

#### 24.2.1. La Porta del Parco

Le aree comunali comprese nella zona FT sono idonee per le funzioni del parco attraverso progetto d'iniziativa pubblica.

Le aree tra il depuratore esistente e il cimitero comprese nella zona FT sono oggetto di progetto di riqualificazione e ruolo territoriale di "Porta del Parco".

Tali aree sono oggetto di sistemazione per funzioni di parcheggio, camper service e attrezzature complementari del tipo F. FZ3 di rango territoriale.

##### 24.2.1.1. La rete della Città Telesina della mobilità dolce e lenta

La realizzazione dei boulevard (24.2.1.2., 24.2.1.3., 24.2.1.3, 24.1.4.) lungo le strade che collegano Castelvenere con Telese, San Salvatore Telesino, Guardia SF è partecipe del Sistema territoriale della Città Telesina, della rete ecologica, del sistema della mobilità principale e green way della mobilità dolce e lenta.

La sistemazione delle piste ciclabili e green way deve garantire la sicurezza e l'accessibilità per le tipologie di utenti (bambini, anziani ecc.), la circolazione dolce, la multiutenza, poiché i green way sono percorsi aperti a tutti (pedoni, ciclisti, escursionisti a cavallo ecc.) e l'integrazione con la natura.

La fascia attrezzata di metri 6, dei boulevard, dei green way e delle piste ciclopedonali secondo i tratti dei successivi commi 24.2.2., 24.2.3., 24.2.4., è organizzata con sistemazione di marciapiede, fascia alberata e pista ciclopedonale. Le aree sono oggetto di specificazione nelle differenti zone o fasce (28.2., 31.4, 32.2., 37.3., 37.4., 43, 45.5 e 53) e ai fini dell'acquisizione di procedura espropriativa o compensazione urbanistica e ambientale gratuita.

##### 24.2.2. Il Boulevard della Strada Sannitica.

Le aree della zona FT attestate sulla Via Nazionale Sannitica (su entrambi i lati), tra Castelvenere e l'incrocio per Telese, sono idonee per la sistemazione di boulevard con green way e pista ciclopedonale.

Il boulevard assumerà la denominazione di "boulevard della strada sannitica".

##### 24.2.3. Il Boulevard delle Cantine.

Le aree della zona FT attestate su Via delle Cantine (esclusivamente sul lato FT) fino all'incrocio di Via San Tommaso sono idonee per la sistemazione di boulevard con green way e pista ciclopedonale.

Il boulevard assumerà la denominazione di "boulevard delle Cantine".

##### 24.2.4. Il Boulevard della Leonessa.

Le aree attestate su Via Pagliano (su entrambi i lati) fino al confine con il Comune di San Salvatore Telesino assumono valore di destinazione FZ2 di rango territoriale.

Il boulevard assumerà la denominazione di "boulevard della Leonessa".

## 24.2.5. Il Boulevard della Terme.

Le aree attestate su Via San Tommaso fino al bivio per Telese (lato Castelvenere), assumono valore di destinazione del tipo FZ2 di rango territoriale.

Il boulevard assumerà la denominazione di "boulevard delle Terme".

## 24.2.6 Le aree del Parco agricolo-fluviale

Vale la precedente disposizione 24.2.

## CAPO 5° LINEE DI TUTELA DEL SISTEMA DEI BENI ARCHITETTONICI, STORICO - ARCHEOLOGICI

### ARTICOLO 25 Tutela dei beni storico-archeologici

#### 25.1. La tutela e la valorizzazione

L'obiettivo strategico è la tutela e valorizzazione dei beni storico-archeologici. Si realizza attraverso le disposizioni del PTCP, del PUC e l'istituzione dei Parchi archeologici. Il PUC riconosce a tali beni il ruolo di caratterizzazione territoriale dell'identità collettiva. Il Comune s'impegna a garantirne l'integrità nello stato e nel luogo in cui si trovano, a tutelare e valorizzare i beni d'interesse storico-archeologico, delle presenze archeologiche accertate e vincolate, le preesistenze non ancora assoggettate a provvedimenti di tutela.

#### 25.2. Aree di attenzione archeologico e aree archeologiche

Le aree archeologiche vincolate sono del tipo A. Le aree di attenzione archeologica sono del tipo B. Sulle aree sono ammesse le operazioni di scavo, restauro archeologico e di protezione, esplicita per iniziativa della Soprintendenza. Nelle aree del tipo A ogni intervento è sottoposto a parere preventivo della Soprintendenza archeologica. Nelle aree del tipo B ogni intervento è sottoposto a comunicazione d'inizio lavori alla Soprintendenza.

#### 25.3. Il Parco archeologico

È un'attrezzatura di interesse territoriale non partecipe di aree a standard. Il perimetro è definito dagli API. Il parco comprende le aree archeologiche (tipo A) e quelle di attenzione (tipo B) anche non contigue. L'attuazione delle previsioni avviene attraverso PUA d'iniziativa pubblica, PU o progetto pubblico. Nelle more d'attuazione del parco sono ammessi comunque gli interventi sugli immobili esistenti fino al restauro conservativo (articolo 3 DPR 380/01).

### ARTICOLO 26 Tutela del patrimonio storico e architettonico della Città Antica

#### 26.1. Obiettivi della tutela

L'obiettivo strategico è il recupero compatibile con i valori riconosciuti in considerazione dell'obsolescenza tecnologica.

#### 26.2. Il Centro Storico

Il Centro storico è individuato attraverso la perimetrazione dell'agglomerato urbano conseguente a ricognizione accurata della cartografia. L'agglomerato urbano, nel quale si ravvisa interesse storico architettonico - urbanistico - ambientale, comprende le ZTO del tipo A, B, F (esistenti e di progetto) del DM 1444/68 suddivise in zone elementari.

Nell'ambito del centro storico è individuato il Sito di Antica Formazione costituito dal tessuto urbano che presenta caratteristiche storiche, identitarie, morfologiche e tipologiche, riconoscibili dalla stratificazione dei processi della loro formazione.

#### 26.3. Il Sito di Antica Formazione

Il Sito di Antica Formazione (SAF) è assoggettato a PUA d'iniziativa pubblica volto alla valorizzazione e alla fruibilità del patrimonio storico e urbanistico attraverso il restauro conservativo e la valorizzazione funzionale (residenza, attività museali, enogastronomiche, ricettive e laboratori delle tradizioni).

Il Sito di antica Formazione si articola tra il Borgo Medievale con le sue Cantine tufacee ed i luoghi della memoria preistorici, sannitico - romani, medievali, religiosi e di forme di economia agricola settecentesca.

Le cantine tufacee attive dal XVI secolo rappresentano un formidabile documento dell'originalità e testimonianza delle attività vitivinicole. Rappresentano i luoghi intorno a cui si è formata la comunità che nell'evoluzione temporale hanno permesso di creare un'economia di forte rilievo.

Il Sito di antica Formazione assume nella definizione del Piano il carattere specifico di zona **A1**.

Nella zona A1 non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici che conformano il Sito di Antica Formazione.

Fino all'approvazione del PUA d'iniziativa pubblica sono ammessi solo gli interventi di MO e MS e restauro conservativo.

A tale Sito si applicano le disposizioni 26.6, 26.7, 26.8.

## 26.4. Zona A

La ZTO A connotante il processo formativo del nucleo insediativo partecipa dell'agglomerato urbano di interesse storico documentario, si articola in zone elementari:

- zona A1, costituita tessuto urbanistico o sito di antica formazione e unità edilizie configuranti edifici speciali (urbani e/o rurali) d'interesse intrinseco o spazi aperti di dichiarato interesse storico - architettonico - archeologico;
- zona A2, costituita da unità edilizie, spazi pubblici e viabilità locale definenti il tessuto ordinario del piano integrato o piano di recupero ad uso prevalentemente residenziale del nucleo insediativo storico stratificato dell'agglomerato urbano;
- zona A3, costituita da unità edilizie, spazi pubblici e viabilità locale definenti il tessuto ordinario, esterno al piano integrato e interno al centro storico;

## 26.5. Piano Integrato vigente

Il Comune è dotato di Piano Integrato e Piano del colore.

## 26.6. Il PUA per il Centro Storico

Fino alla decadenza del Piano Integrato vigente, per le aree ricadenti valgono le disposizioni del Piano Integrato e quelle dei paragrafi **26.3., 26.6.1., 26.7., 26.8.**, ~~anche se in contrasto e quelle della zona A della componente programmatica.~~

~~Alla decadenza del Piano Integrato,~~ Il nuovo PUA d'iniziativa pubblica, esteso all'intero centro storico così come individuato dal PUC, dovrà contenere le disposizioni della "premessa", quelle dei paragrafi che seguono e quelle della componente programmatica.

**26.6.1.** Il Comune può esercitare il diritto di prelazione in caso di volontà di vendita da parte dei proprietari delle Cantine tufacee del XVI secolo del Borgo medioevale.

**26.6.2.** Fino all'approvazione del nuovo PUA d'iniziativa pubblica esteso all'intero perimetro del centro storico, le zone elementari B1 e B2, F1Z, F2Z, F3Z ricadenti in tale perimetro sono assoggettate alla disciplina delle zone della componente programmatica del Piano.

## 26.7. Il nuovo PUA d'iniziativa pubblica: aree e immobili zone A1, A2, A3.

Il nuovo PUA d'iniziativa è assoggettato alle seguenti disposizioni:

- ❖ Nella zona **A1** configurante Sito di Antica Formazione non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici che conformano l'impianto.  
Nelle unità di intervento sottoposte a MO, MS, restauro, risanamento conservativo, le preesistenze volumetriche vanno accertate attraverso rilevazioni.
- ❖ Nelle unità di intervento delle zone **A2, A3** (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzione, ecc.) le densità edilizie non devono superare quelle esistenti. Le preesistenze volumetriche vanno accertate attraverso rilevazioni.
- ❖ **Gli** interventi di restauro delle unità d'intervento delle zone **A1, A2, A3** non dovranno comportare demolizione e ricostruzione di parte accessorie anche se deteriorate, per interventi di particolare rilievo su iniziativa del

Responsabile del Procedimento potrà essere valutata la possibilità di sottoporre l'intervento a parere obbligatorio vincolante delle competenti Soprintendenze per i Beni Architettonici e Archeologici. Le superfetazioni e integrazioni volumetriche incongrue: tettoie, ecc. vanno rimossi.

È consentito il riutilizzo dei sottotetti per funzioni abitative o accessorie, a condizione che ciò non comporti la variazione delle quote degli impalcati, non modifichi il carattere unitario e l'aspetto esteriore degli elementi costruttivi, copertura, facciata, ecc.

- ❖ Gli interventi sul costruito delle unità d'intervento delle zone **A1, A2, A3** sono legati a quelli sugli spazi non costruiti con progetto unitario (aree di cortili d'interesse storico e aree di pertinenza degli immobili, orti e giardini).

Le aree configuranti giardini privati prospicienti le unità edilizie dichiarate d'interesse culturale possono essere destinati a parco di uso pubblico, convenzionando con il comune uso e utilizzo.

- ❖ Nelle unità d'intervento delle zone **A1, A2, A3** non è ammesso l'uso di materiali e finiture diverse da quelli tradizionali. In particolare dovrà escludersi l'uso di: intonaci a malta di cemento o plastici; rivestimenti di qualsiasi materiale.

Le chiusure esterne con avvolgibili in metallo sono consentite solo per i negozi esistenti. Nel consolidamento è da preferire l'uso di pietra di tufo per il ripristino di elementi architettonici tradizionali e preesistenti.

L'uso di solai in cemento armato, ferro o misti, è consentito in sostituzione di preesistenti solai di legno, e mai in sostituzione di archi e volte in muratura.

- ❖ Nelle unità d'intervento delle zone **A1, A2, A3** è ammesso l'adeguamento dei prospetti, e l'adeguamento tecnologico, quali contatori, ecc., che non devono incidere sulla coerenza dell'impianto architettonico e visivo.
- ❖ Nelle unità d'intervento delle zone **A3** è ammessa l'eliminazione di capannoni e depositi con trasferimento delle accertate consistenze volumetriche.

## 26.8. Utilizzazione funzionale zone A1, A2, A3.

Sono compatibili con le caratteristiche di zona le seguenti funzioni:

- residenza permanente e residenza turistica;
- di tipo diffusivo, commerciali al dettaglio, esercizi pubblici;
- artigianali compatibili con gli usi residenziali (rumore, traffico, inquinamento);
- turistiche, ricettive, para ricettive, alberghiere, extralberghiere, sanitarie, museali, formative, di promozione dei prodotti (cantine, ecc.);
- attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico;

È sempre ammesso il cambiamento di destinazione d'uso secondo l'articolo 11.1.

Non è compatibile l'uso di stalle. Le eventuali stalle dismesse possono essere oggetto di riuso attraverso interventi di recupero.

## CAPO 6° GOVERNO DEL RISCHIO, DELLE RISORSE IDRICHE, DELLE AREE DI RISPETTO E DELLA RETE INFRASTRUTTURALE

### ARTICOLO 27 Interventi per la sistemazione idrica ed idrogeologica

Valgono le disposizioni del Piano Stralcio dell'Autorità di bacino.

#### 27.1 Aree soggette a vincolo del PSAI

La cartografia riporta il perimetro delle aree oggetto delle limitazioni del PSAI. Si applicano le linee guida del Piano Stralcio.

Rientrano le aree soggette a possibili esondazione, quelle ad erosione, frane attive o quiescenti, processi gravitativi di versante. Nel caso che le indagini accertassero che la causa di rischio non sussiste più, l'area sarà parificata agli ambiti di controllo idrogeologico.

## 27.1.1. •Aree a Rischio Idrogeologico Molto Elevato (R4), aree di Alta Attenzione (A4), aree a Rischio Potenzialmente Alto e di Attenzione Potenzialmente Alta (Rpa - Apa), aree a Rischio Idrogeologico Elevato (R3), aree di Medio-Alta Attenzione (A3), comprese nelle aree E1.

È vietato:

- a) realizzare infrastrutture di trasporto e servizi.
- b) impiantare attività di escavazione e/o di prelievo, di materiale sciolto;
- c) impiantare depositi e/o discarica di materiali, rifiuti o simili;
- d) realizzare opere private di canalizzazione delle acque reflue;
- e) interventi agro-forestale non compatibili;
- f) interventi di trasformazione dello stato dei luoghi tranne che non si tratti di:
  - demolizione senza ricostruzione;
  - MO, MS, RC;
  - riduzione della vulnerabilità degli edifici esistenti senza cambiamenti di destinazione d'uso;
  - MO e MS di opere pubbliche, realizzazione d'infrastrutture pubbliche.
  - allontanamento delle acque superficiali per incrementare le condizioni di stabilità dell'area;
  - opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi.

**27.1.2.** Per le zone **A1, A2, A3, B1, B2** classificate **A4 e/o R4 A3 e/o R3** del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino è prescritto:

- le aree libere sono inedificabili e utilizzate a verde privato o di uso pubblico;
- i fabbricati pubblici e privati che insistono nelle predette zone elementari sono sottoposti agli interventi di cui al paragrafo 27.1.1.

### **Aree a rischio R2, R1, A2, A1 comprese nell'ambito di tutela mirata E3.**

**Per le zone del PUC ricadenti in fascia A, B, C del PSDA dell'Autorità di Bacino**

Si applicano le disposizioni del PSDA.

In particolare, per le fasce A, B, C del predetto PSDA si applicano gli articoli 8, 9, 10 e 29 delle norme di attuazione del PSDA con le deroghe dell'articolo 24.

Ogni progetto d'iniziativa pubblica o privata ricadente nelle fasce A, B, C del predetto PSDA deve esser sottoposto al preventivo parere dell'Autorità di Bacino.

### **27.2 Prevenzione dal rischio sismico**

Si applicano all'edificazione le normative volte alla prevenzione dal rischio sismico, LR 9/83 e legislazione statale.

### **27.3 Aree a difesa delle falde acquifere Decreto Legislativo 152/06**

Aree di protezione idrologica (corpi idrici superficiali e sotterranei), comprese nell'ambito di tutela mirata di 3° grado classificate E3.

Le aree di protezione idrologica, comprendono i suoli di particolare rilevanza per la tutela delle risorse idriche sotterranee e di superficie, caratterizzati da elevata permeabilità dei terreni (vulnerabilità intrinseca) e/o da ricchezza di falde idriche (risorsa idrica).

In tali aree sono vietati:

- gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi e solidi di qualsiasi genere e provenienza, con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame, dei liquami zootecnici e delle sostanze ad uso agrario nei limiti delle disposizioni statali e regionali;
- la ricerca di acque sotterranee e lo scavo di pozzi non autorizzati;
- la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento di rifiuti, con l'esclusione di quelle controllate per lo smaltimento degli inerti e dei rifiuti solidi urbani purché impermeabilizzate con materiali artificiali;

- l'interramento o deviazione delle vene di afflusso e la modifica della vegetazione.

Tutela di pozzi, sorgenti e impianti di presa d'acqua a uso potabile. La tutela è assicurata attraverso due zone:

- *zona di tutela assoluta: fascia m. 10 recintata e provvista di canalizzazioni per le acque meteoriche (aree classificate E1);*

- *zona di rispetto: fascia di profondità m. 200 (aree classificate E3).*

In questa zona è vietato: la dispersione o immissione di reflui, fanghi e liquami, l'accumulo di concimi organici, la dispersione di acque bianche, lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti, l'apertura di cave e pozzi e discariche, lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze pericolose o radioattive, la raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli, gli impianti di trattamento di rifiuti, il pascolo.

Sono consentiti gli interventi per la difesa del suolo, la manutenzione e il potenziamento del manto forestale e la sistemazione idrogeologica.

È vietato l'apertura di strade, scavi, estrazione di materiali. Per le costruzioni esistenti, è consentita la manutenzione ordinaria o straordinaria. L'eventuale adeguamento dimensionale a scopo igienico sanitario non deve comportare nuova superficie coperta.

Per ogni 2 mq di adeguamento è obbligatoria la piantagione di un albero. Per le zone di interesse idrologico interessate da usi urbani del suolo va garantito un coefficiente di permeabilità dei suoli non inferiore al valore del 50% per le aree dotate d'infrastrutture e del 70% per le nuove aree.

## ARTICOLO 28 Fasce di rispetto dalle strade

### 28.1. Distanze

Per le distanze dalla strada (fascia di rispetto stradale), definizioni, ecc., il PUC si fa riferimento alla definizione di centro abitato di cui al Testo Unico del Codice della strada.

Fuori dal centro abitato (La definizione di delimitazione di centro abitato fa riferimento all'articolo 3 comma 1 punto del Codice, articolo 4 del Codice della strada e articolo 5 del Regolamento del Codice della strada: insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.) non interessate da destinazioni urbanistiche del PUC si applicano le norme del Testo Unico.

Come evidenziato nelle legende delle tavole della zonizzazione urbanistica del PUC la delimitazione di centro abitato corrisponde a quella di centro edificato.

All'interno del centro abitato e/o comunque interessate da destinazioni urbanistiche valgono le norme del PUC. Sono sottoposte alle norme del TU (fuori e dentro il centro abitato) le recinzioni, le siepi e i passi carrabili lungo le strade.

### 28.2. Definizione di Fascia di rispetto

La fascia di rispetto è definita come striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

Le aree della fascia di rispetto delle strade sono idonee per concorrere alla realizzazione e/o alla sistemazione di strade del tipo boulevard con green way e piste ciclopedonali in modo da valorizzare il territorio e rendere utilizzabili le arterie sotto il profilo della sostenibilità e della mobilità dolce e lenta (commi 24.2.2., 24.2.3., 24.2.4., 24.2.5).

### 28.3. Definizione di Confine stradale

Il confine stradale è definito come limite alla proprietà stradale, ovvero, dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

### 28.4. Edificazione fuori dai centri abitati

La distanza dal confine stradale, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali o fossi e in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

Le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 60 m per le strade di tipo A.
- b) 40 m per le strade di tipo B.
- c) 30 m per le strade di tipo C.
- d) 10 m per le strade rurali e vicinali di tipo F.

Gli ampliamenti sono sempre consentiti all'interno della fascia (20% della QST esistente) e a condizione che siano realizzati nella parte posteriore dell'arteria da salvaguardare.

Fuori dei centri abitati, ma all'interno delle zone edificabili o trasformabili elementari del tipo A, B, C, D, E, F, le distanze da rispettare per le nuove edificazioni non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A
- b) 20 m per le strade di tipo B
- c) 10 m per le strade di tipo C, F, D.

Le distanze fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, non possono essere inferiori a:

- a) 5 m per le strade di tipo A, B
- b) 3 m per le strade di tipo C, F, D.
- c) 1 m per le strade rurali.

La distanza da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 3 m.

La distanza da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a 1 m. sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a 1 m. costituite da siepi ecc.

Per siepi vive o piantagioni, recinzioni di altezza superiore a 1 m sul terreno, la distanza, non può essere inferiore a 3 m.

## 28.5. Edificazione nei centri abitati

Nel centro abitato le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, sono quelle della componente programmatica/operativa del PUC. Nel centro abitato è ammessa la costruzione o ricostruzione di muri di cinta dal filo del marciapiede (TU del Codice della strada e del Regolamento di esecuzione e di attuazione del codice della strada, DPR 16/12/1992 n° 495, G.U. 28/12/1992).

## 28.6. Disciplina delle fasce (dentro e fuori il centro abitato, esterne alle destinazioni urbanistiche del PUC)

Le aree sono inedificabili.

Le aree possono essere destinate all'invaso stradale, a percorsi ciclabili, a spazi organizzati per il parcheggio, marciapiedi, a piantumazione, a sistemazione a verde, a spazi per attività collettive prive di volumetrie, a conservazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole.

Sono consentiti sugli edifici esistenti gli interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia leggera (senza demolizione e ricostruzione), gli ampliamenti o sopraelevazioni (non maggiore del 20% di QST esistente) a condizione che avvenga nella parte retrostante l'arteria da salvaguardare.

È consentito nelle aree di rispetto stradale (al di fuori del centro abitato) l'uso agricolo, la localizzazione d'impianti di distribuzione carburante, distanti gli uni dagli altri non inferiore a Km. 2.00 misurato in linea d'aria.

Per le stazioni di servizio e impianti di distribuzione carburanti esistenti, ricadenti nelle fasce di rispetto o nelle zone, è stabilito:

1. In caso di delocalizzazione delle predette stazioni, i manufatti esistenti a servizio (depositi, punti di ristoro, vendita, lavaggio, ecc.) degli impianti devono essere demoliti.
2. Le aree dismesse oggetto di delocalizzazione se ricadenti nelle fasce di rispetto continuano a mantenere la classificazione di fascia di rispetto con le prescrizioni conseguenti.
3. Le aree dismesse oggetto di delocalizzazione d'impianti di carburanti se ricadenti nelle zone D del PUC interne alla perimetrazione del centro abitato di cui al TU della strada possono essere utilizzate per parcheggio a raso, privato o pubblico o di uso pubblico, verde attrezzato, impianti sportivi, pubblici, privati o di uso pubblico.
4. Per i casi di cui al precedente comma gli API stabiliranno con cadenza triennale le previsioni degli impianti sottoposti a delocalizzazione e le conseguenti utilizzazioni delle aree dismesse.
5. Le aree dismesse oggetto di delocalizzazione se ricadenti nelle zone D del PUC esterne al centro abitato di cui al TU della strada possono essere utilizzate con le modalità della zona elementare D.
6. Relativamente alle stazioni di servizio e agli impianti di distribuzione carburanti da realizzare nelle fasce di rispetto, nelle zone D e nelle zone agricole si stabilisce quanto segue:
  - 6.1. I manufatti edilizi a servizio degli impianti da realizzarsi nelle fasce di rispetto stradale non potranno superare la volumetria di  $IT = 0,15 \text{ mc/mq}$ .
  - 6.2. I manufatti edilizi a servizio degli impianti da realizzarsi nelle zone D avviene con le modalità e parametri stabilite nella zona D.
  - 6.3. I manufatti edilizi a servizio degli impianti da realizzarsi nelle zone agricole non potranno superare la volumetria di  $IT = 0,15 \text{ mc/mq}$ .
7. Le fasce di rispetto soggette a limitazioni non costituiscono zona elementare. Le fasce di rispetto ad infrastrutture stradali vanno dedotte dalla classificazione delle tratte.
8. Alle aree rientranti nel perimetro delle fasce, il PUC, riconosce capacità di utilizzazione edificatoria della zona, mirando a perseguire l'indifferenza della proprietà dei suoli alle scelte urbanistiche, evitando il ricorso all'espropriazione.
9. Alla fascia di rispetto cartografata (o meno), esterna al centro abitato, relativa a strade di progetto o esistenti, di profondità definita dal TU della Strada, si riconosce capacità media di utilizzazione edificatoria pari a quella della destinazione contigua oltre la fascia di rispetto (zone elementari del tipo B, C, D, E), non utilizzabile in sito e quindi da trasferire, nella zona immediatamente contigua. L'utilizzazione di detta capacità è condizionata alla cessione gratuita al comune delle superfici impegnate dal manufatto stradale e delle fasce di protezione, evitando l'espropriazione. Sulle aree trasferite al demanio il comune promuoverà gli interventi programmati.

## ARTICOLO 29 Fasce, distanze, mitigazioni

### 29.1. Cimitero

Le aree ricadenti nella fascia di rispetto sono inedificabili, così come prescritto dalla LR 14/82. L'eventuale ampliamento dell'attrezzatura cimiteriale su aree adiacenti, sempre possibile, comporta traslazione della fascia di rispetto garantendo il limite minimo di 100 ml.

Le aree possono essere destinate a coltivazioni agricole, al verde privato volto a confermare superfici permeabili, alla configurazione di percorsi pedonali o ciclabili, a spazi per attività collettive senza edificazione, parcheggi privati o pubblici, impianti di distribuzione di carburante.

Sono consentiti sugli edifici esistenti gli interventi edilizi di cui all'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie R.D. 24 luglio 1934 n.1265 così come modificato dalla legge n. 166/2002 art.28.

**Nella componente programmatica la fascia cimiteriale assumerà destinazione F5 e la disciplina è quella del presente paragrafo.**

## 29.2. Linee ferroviarie

Le aree ricadenti nella fascia di rispetto sono inedificabili (30 m.). Sono consentiti sugli edifici esistenti interventi edilizi ~~gli~~ ~~interventi fino alla~~ ristrutturazione edilizia (RE) senza demolizione e senza incremento di SUL.

La fascia corrisponde:

- alla linea ferroviaria esistente (fino alla dismissione del tracciato, dopo la dismissione la fascia di rispetto assume la zona agricola in funzione della coltura agricola in atto)
- alla linea del nuovo tracciato.

L'area della nuova stazione ferroviaria compreso i parcheggi corrispondono alla zona F1T articolo 52, articolo 61. Dopo la dismissione del tracciato esistente è consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde. Analogamente le medesime infrastrutture relative alla mobilità dolce e lenta sono ammesse nella fascia di rispetto del tracciato non dismesso.

## 29.3. Elettrodotti

Le aree ricadenti nella fascia di rispetto, elettrodotti, cabine e sottostazioni sono inedificabili. Valgono le seguenti prescrizioni:

- linee elettriche a 132 KV: 10 metri
- linee elettriche a 220 KV: 18 metri
- linee elettriche a 380 KV: 28 metri

Per le linee elettriche aeree a tensione nominale diversa, superiore a 132 KV ed inferiore a 380 KV, le distanze comportanti il divieto vengono calcolate mediante proporzione diretta.

La fascia di rispetto, nel caso si sovrappone alla zonizzazione urbanistica fa perdere efficacia alle zone elementari del Decreto in essa ricadenti.

La fascia di rispetto relativa agli elettrodotti di progetto, ha efficacia temporale per 5 anni se l'impianto non viene realizzato. Con lo spirare del termine le aree ricadenti nella predetta fascia assumeranno la destinazione della zona elementare originaria.

La fascia di rispetto relativa agli elettrodotti esistenti, ha efficacia temporale fino alla dismissione dell'impianto. Con la dismissione dell'impianto, le aree ricadenti nella predetta fascia assumono la destinazione della zona elementare originaria.

La fascia di rispetto s'intende automaticamente adeguata rispetto alle norme vigenti e alle eventuali modifiche alle predette norme vigenti.

Nel caso di adeguamento alle norme vigenti o alle eventuali modifiche alle predette norme la modifica non costituisce variante.

## 29.4. Metanodotti e gasdotti.

Nelle fasce di rispetto da metanodotti e gasdotti (Decreto del Ministro dell'interno 24 novembre 1984) i fabbricati devono essere edificati a distanze dai metanodotti/gasdotti pari o superiori a quelle indicate dalla legge in relazione alle pressioni massime di esercizio, alle categorie di posa delle tubazioni relazionate alla natura dei terreni e ai tipi di manufatti di protezione delle tubazioni, ai diametri delle tubazioni.

## 29.5. Depuratori.

L'area per installare l'impianto di depurazione deve essere eseguita tenendo conto delle eventuali implicazioni di carattere edilizio e urbanistico e nel rispetto di vincoli preesistenti. L'ubicazione dell'impianto deve rispondere ai seguenti requisiti:

- a) necessità d'isolamento dell'impianto o di una fascia di rispetto o di protezione.*
- b) evitare inconvenienti di tipo ecologico, urbanistico o igienico-sanitario.*
- c) compatibilità con i venti dominanti.*

Le fasce di rispetto dei depuratori sono definite in base alla Delibera del Comitato dei Ministri per l'inquinamento del 4.02.1977. All'interno delle fasce di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni.

La fascia di rispetto è stabilita in 100 m. dal centro dell'impianto per i nuovi depuratori localizzati in siti extraurbani.

La fascia di rispetto è stabilita in 20 m. dal centro dell'impianto per i nuovi depuratori localizzati in siti urbani, accompagnati da interventi: barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

Per gli impianti di depurazione esistenti localizzati in siti urbani, la larghezza non potrà essere inferiore a 20 metri dal centro dell'impianto, con interventi: barriere di alberi, pannelli di sbarramento.

La fascia di rispetto degli impianti di depurazione esistenti, localizzati in siti urbani e/o extraurbani, ha efficacia temporale fino alla dismissione dell'impianto.

Con la dismissione dell'impianto, le aree ricadenti nella predetta perimetrazione assumono le destinazioni delle zone elementari originarie.

## 29.6. Siti inquinanti

La fascia di rispetto dai siti inquinanti, discariche pubbliche, ecc. è 100 m.

All'interno delle fasce di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni. Tale fascia se si sovrappone alla zona urbanistica è prevalente.

La fascia di rispetto degli impianti di progetto ha efficacia per 5 anni. La perdita di efficacia della fascia ripristina la destinazione originaria.

La fascia di rispetto degli impianti esistenti ha efficacia temporale fino alla dismissione dell'impianto. Con la dismissione dell'impianto, le aree ricadenti nella predetta perimetrazione assumono le destinazioni delle zone elementari originarie. Nella fascia di rispetto è vietato la dispersione o immissione di reflui, fanghi e liquami, l'accumulo di concimi organici, la dispersione di acque bianche, lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti, l'apertura di cave e pozzi e discariche, lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze pericolose o radioattive, la raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli, gli impianti di trattamento di rifiuti, il pascolo. Sono consentiti interventi per la difesa del suolo, il potenziamento del manto forestale e la sistemazione idrogeologica.

## 29.7. Distanza di protezione tra edifici a destinazione diversa

1 I manufatti edilizi residenziali di progetto delle aree di trasformazione e/o modificazione, confinanti a zone elementari D, esistenti o di progetto, dove non vi è interposizione di strade pubbliche (con esclusione della viabilità a servizio di singoli edifici o insediamenti), dovranno essere realizzati a una distanza minima di m.30, misurata dalla recinzione del manufatto produttivo esistente.

2 Ai fini della distanza di cui al comma 1, se il manufatto produttivo è realizzato in seguito all'insediamento delle aree di trasformazione o modificazione, quello produttivo dovrà essere realizzato a una distanza non inferiore a m.30 dalla recinzione del complesso insediativo.

3 La distanza del comma 1 non è disegnata come fascia nelle tavole della zonizzazione urbanistica poiché rappresenta una disposizione normativa. Alla distanza fissata è ammessa deroga attraverso gli API.

4 I manufatti edilizi residenziali di progetto ricadenti nelle aree di trasformazione e/o modificazione urbanistica, confinanti a zone elementari D, esistenti o di progetto, dove vi è interposizione di strade pubbliche, dovranno essere realizzati a una distanza minima di m.15, misurata dalla recinzione del manufatto produttivo esistente.

5 Ai fini della distanza di cui al comma 4, se il manufatto produttivo (della zona D) è realizzato in seguito all'insediamento delle aree di trasformazione o modificazione urbanistica, quello produttivo dovrà essere realizzato a una distanza non inferiore a m.15 dalla recinzione del complesso insediativo di trasformazione o modificazione.

6 La distanza del comma 4 non è disegnata come fascia nelle tavole della zonizzazione urbanistica in quanto rappresenta una disposizione normativa. Alla distanza fissata è ammessa deroga attraverso gli API.

7 I manufatti edilizi di progetto ricadenti nelle aree di trasformazione e/o modificazione urbanistica, confinanti a zone elementari speciali dove non vi è interposizione di strade dovranno essere realizzati a una distanza minima di m.30, misurata dalla recinzione del manufatto esistente.



8 Ai fini della distanza di cui al comma 7, se il manufatto speciale è realizzato in seguito all'insediamento delle aree di trasformazione o modificazione urbanistica, dovrà essere realizzato a una distanza non inferiore a m.30 dalla recinzione del complesso insediativo.

9 La distanza prescritta al precedente comma 7 non è disegnata come fascia nelle tavole della zonizzazione urbanistica del PUC poiché rappresenta una disposizione normativa. Alla distanza è ammessa deroga attraverso gli API.

## **29.8. Mitigazione impatto complessi insediativi produttivi contermini**

Nelle zone elementari D è prescritto l'allestimento di verde e barriere sonore.

## **29.9. Contenimento esposizione a campi elettromagnetici dell'abitato**

Il RUEC disciplina le misure per il contenimento dell'esposizione a campi elettromagnetici dell'abitato.

## **ARTICOLO 30 Infrastrutture diffuse**

Sono ammessi gli interventi di adduzione o distribuzione di acqua, convogliamento fognario, distribuzione energetica e telefonica, protezione idrogeologica.

## **ARTICOLO 31 Infrastrutture viarie**

### **31.1 Viabilità**

Le caratteristiche tecniche dei nuovi interventi stradali devono di norma rispettare le seguenti prescrizioni: sezione, costituita da due corsie da 2,75 m. ciascuna, con banchine laterali da 1,25 m. e cunette, per un ingombro totale di 10 m. circa, con piazzole di sosta almeno ogni 400 m.

### **31.2 Viabilità minore**

Le opere infrastrutturali per la viabilità minore di interesse locale si articolano in interventi confermativi della viabilità esistente, volti al suo mantenimento e potenziamento e nuovi interventi.

In rapporto agli interventi, le prescrizioni di PUC sono efficaci con riferimento alle aree interessate, e non sono prescrittive con riferimento allo specifico andamento di tracciato. Le aree interessate sono desunte dalla fascia di rispetto.

La disciplina del PUC per le infrastrutture esistenti ha carattere confermativo. Sono attuabili su dette infrastrutture, gli interventi di ampliamento, manutenzione, consolidamento con integrazione con parcheggio pubblico, o verde pubblico.

Il PUC assume che tutta la rete viabilistica urbana venga allestita attraverso marciapiedi, quinte arboree, compatibilmente alle condizioni delle aree attraversate. Le fasce di rispetto TU della Strada sono riferimento per l'allestimento.

Nei nuovi interventi, la disciplina delle aree per la viabilità fa riferimento alla fascia. I limiti delle fasce, se non riportati in cartografia, vanno dedotti dalla classificazione e dalle norme del TU. Il tracciato rappresentato in cartografia di Piano assume ruolo indicativo. Ruolo prescrittivo assume la disciplina delle zone agricole configuranti la fascia di rispetto stradale.

I tracciati possono essere modificati attraverso PUA o progetti di opere di pubblica utilità. Nella viabilità minore rientrano le strade di nucleo insediativo.

### **31.3 Urbanizzazioni Tessuto Urbano Consolidato**

Per le aree del Tessuto Urbano Consolidato, le opere di urbanizzazione primarie (strade, fognature, acquedotto, impianti di illuminazione, ecc.) sono realizzate.

### **31.4 Urbanizzazione Aree di Trasformazione**

Per le aree di trasformazione AT, sottoposte a PUA, le opere di urbanizzazione primarie (strade, fognature, acquedotto, impianti di illuminazione, ecc.) e secondarie all'interno del PUA necessarie a rendere gli interventi funzionalmente e razionalmente collegati alle urbanizzazioni pubbliche esistenti, devono essere comprese negli elaborati del PUA. La convenzione disciplinerà le rispettive quote di realizzazione tra il comune e il privato.

Sono a carico del privato, invece, le opere di urbanizzazione primarie (strade, fognature, acquedotto, impianti di illuminazione, ecc.) e secondarie da realizzare all'interno del comparto necessarie a rendere gli interventi funzionalmente e razionalmente collegati alle urbanizzazioni pubbliche esistenti.

### 31.5 Green way e piste ciclopedonali.

Le aree della fascia di rispetto delle strade sono idonee per la sistemazione di strade del tipo boulevard con green way e piste ciclopedonali in modo da valorizzare il territorio e rendere utilizzabili le arterie sotto il profilo della sostenibilità e della mobilità dolce e lenta (commi 24.2.2., 24.2.3., 24.2.4., 24.2.4., 28.2., 32.2.).

## CAPO 7° LE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANA E GLI SPAZI PUBBLICI

### ARTICOLO 32 Le aree per spazi pubblici

32.1. Gli spazi pubblici esistenti e di progetto (F, Decreto 1444/68) sono volti al miglioramento della qualità del territorio. Il sistema è articolato in:

- *aree confermative di spazi pubblici esistenti;*
- *aree di progetto da acquisire attraverso l'esproprio o modalità compensative;*
- *spazi pubblici dedotti dai comparti edificatori e/o da interventi indiretti.*

32.2. Le aree della fascia di rispetto delle rispettive strade (comma 28.6) sono idonee per la sistemazione di strade del tipo boulevard con green way e piste ciclopedonali in modo da valorizzare il territorio e rendere utilizzabili le arterie sotto il profilo della sostenibilità e della mobilità dolce e lenta (commi 24.2.2., 24.2.3., 24.2.4., 24.2.5., 28.2., 31.4.). Nei limiti del precedente comma e in simmetria con i commi 24.2.4., 24.2.5. le aree sono del tipo FZ e acquisite secondo le disposizioni citate.

### ARTICOLO 33 Le aree della trasformazione e/o modificazione urbanistica

#### 33.1. Carattere delle aree

Le potenziali aree della trasformazione sono individuate nell'ambito delle aree idonee alla caratterizzazione funzionale (produttiva, residenziale, commerciale, direzionale e mista).

#### 33.2. Attuazione delle aree

L'ambito è il fondamento per la scelta delle aree che soddisfano il fabbisogno del Comune. La componente programmatica, ai sensi del comma 5 dell'articolo 12 del Regolamento n. 5/2011 individuerà le aree della trasformazione da attuare con procedure perequative, mediante comparti edificatori e le aree da attuare senza procedure perequative.

Nelle aree da attuare con procedure perequative le quote edificatorie sono ripartite equamente in funzione delle classi dell'ambito di edificabilità propria.

L'attuazione delle aree di trasformazione (con modalità perequative o senza) è a cura dei privati (salvo specificazioni) con redazione di PUA d'iniziativa pubblica o privata (o PDCC convenzionata nei casi previsti dall'articolo 28 bis del DPR 380/01 o 33.12.1.1 delle presenti norme).

In caso di mancata redazione del PUA da parte del Comune, si applica la procedura sostitutiva dell'articolo 27 della Legge Regionale 16 del 2004 e dell'articolo 7 delle presenti norme. In seguito all'approvazione del PUA, il soggetto attuatore presenta al Comune nei tempi previsti dal PUA i permessi di costruzione dei manufatti previsti.

Ai sensi del comma 8 dell'articolo 10 del predetto Regolamento, l'approvazione del PUA, provvisto di elaborati progettuali, di pareri e di autorizzazioni obbligatori sui singoli progetti (presentati dai privati) facenti parte del PUA, richiesti prima dell'approvazione, può produrre gli effetti previsti all'articolo 2 della legge regionale n. 28 novembre 2001 n.19.

33.2.1. I comparti edificatori sono individuati dalla componente programmatica (comma 8 articolo 12 del Regolamento) o in sede di PUA d'iniziativa pubblica.

**33.2.2.** Gli API in ragione dell'operatività e snellezza attuativa possono modificare il perimetro dei PUA e dei comparti già individuati. Ciò a condizione che è rimodulata la quantità assegnata ai comparti (comma 8 dell'articolo 12 del regolamento n. 5) senza modificare le quantità del dimensionamento del PUC (a meno del comma 33.3.1).

Gli API in ragione dell'operatività e snellezza attuativa possono individuare nuovi PUA che possono comprendere nuovi comparti. Ciò senza modificare le quantità di solaio e servizi del dimensionamento del PUC (a meno del comma 33.3.1).

### **33.3. La Convenienza pubblica**

La convenienza pubblica è definita con riferimento all'acquisizione di aree compensative che configurano zone del tipo F del comparto edificatorio.

#### **33.3.1. I Diritti edificatori pubblici**

Le aree F conservano i diritti edificatori assegnati in funzione delle classi. Se le aree FZ di progetto del PUC, non comprese nei comparti, sono acquisite attraverso la procedura dell'esproprio, i diritti edificatori divengono pubblici.

Tali diritti edificatori pubblici possono essere utilizzati attraverso gli API:

- Per la realizzazione di opere pubbliche o d'interesse pubblico o edilizia sociale nelle aree compensative e nelle aree FZ.  
In tal caso va incrementata l'edificabilità assentita al comparto da concentrare sulla SI attraverso l'utilizzazione dei diritti edificatori pubblici.
- Per interventi nelle zone del PUC per realizzazioni di opere di pubblico interesse.
- Per interventi nelle zone del PUC per il reperimento di nuove superfici compensative attraverso nuovi comparti o nuovi perimetri di PUA.
- Finanza di progetto.

#### **33.4. Compensazione fondiaria**

Si esprime attraverso la SC che configura area destinata a spazi pubblici. La superficie compensativa va acquisita gratuitamente al demanio comunale secondo le modalità della legge regionale 16 del 2004 e Regolamento n. 5/2011.

#### **33.5. La compensazione per produzione di ERP**

Nei comparti edificatori del tipo MU è ammessa la cessione al Comune di quantità di superficie di solaio realizzate (QST) per edilizia sociale al posto di superficie compensativa.

#### **33.6. Sub - comparti**

L'articolazione del Comparto in Sub - comparti consiste nella suddivisione del Comparto prefigurato in parti distinte, oggetto ognuna di un PUA. L'articolazione in sub-comparti è consentita in presenza di comparti di notevoli dimensioni e con proprietà frazionata, ove risulti garantito l'equilibrio urbanistico complessivo del Comparto e sia dimostrata dal soggetto proponente il rifiuto o l'inerzia degli altri proprietari degli immobili ricadenti nel Comparto.

La dimensione del sub-comparto deve interessare parti significative di territorio al fine di garantire adeguata valenza urbanistica dell'intervento.

La suddivisione del Comparto in Sub - comparti è proposta dai soggetti attuatori al Comune. I meccanismi di attuazione del Sub - comparto sono gli stessi previsti per i Comparti. La proposta è approvata dalla Giunta. In seguito è redatto il PUA d'iniziativa pubblica.

#### **33.7. Conservazione dei manufatti esistenti nei comparti**

È previsto la non demolizione dei manufatti esistenti all'interno delle aree dei comparti, con conservazione delle superfici esistenti. Ciò solo nel caso in cui le destinazioni sono compatibili con quelle previste dal PUC.

Nel caso in cui i manufatti sono conservati con le loro destinazioni d'uso, poiché compatibili con le previsioni del PUC, non sono considerati nel calcolo della QST le superfici lorde di solaio dei manufatti esistenti secondo i seguenti due casi:

**33.7.1** Il suolo libero da edificazione da sottrarre alla superficie territoriale del comparto, connesso a tali manufatti in ragione della connessione funzionale, è calcolato come risultante dal rapporto ( $SF = QSE/IT$ ) della QST esistente e l'indice territoriale del comparto.

I suoli liberi della stessa proprietà non connessi funzionalmente o giuridicamente ai manufatti da conservare, potranno essere oggetto di frazionamenti catastali ai fini della partecipazione alla trasformazione.

**33.7.2** Nel caso il suolo libero da sottrarre alla superficie territoriale del comparto connesso ai manufatti è inferiore a quello ottenuto dal calcolo di cui al precedente comma **33.7.1**, sarà sottratta dalla superficie territoriale (ST) del comparto il suolo libero esistente è disponibile insieme all'area dei manufatti esistenti. Invece, dalla QST sarà sottratta la Quota di Solaio Lordo Esistente (QSE) rapportata all'indice territoriale (IT) del comparto.

Il fabbisogno di standard residenziali sarà calcolato rispetto alla QST definitiva.

I titolari dei manufatti esistenti manifestano formalmente al soggetto promotore la loro volontà di non partecipare alla trasformazione.

Il mancato riscontro al formale invito alla costituzione del Consorzio, compiuto con notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine di trenta giorni, equivale a manifestazione di non volontà alla trasformazione, e quindi di permanenza per almeno dieci anni nella destinazione d'uso.

Il PUA dovrà disciplinare gli interventi ammessi e le misure per armonizzare la permanenza di questi immobili con il nuovo assetto morfologico dell'area di trasformazione. Il Soggetto attuatore può proporre alla Giunta istanza preliminare ove sia motivatamente prevista e illustrata la conservazione di manufatti. La conservazione di manufatti edilizi, costituendo elemento derogatorio alle procedure per le aree di trasformazione, deve essere motivata rispetto alla compatibilità funzionale dei manufatti e delle aree con riferimento alle destinazioni previste per il comparto e al riassetto dell'area. La Giunta può giudicare negativamente la conservazione dei manufatti sotto il profilo dell'assetto morfologico.

### **33.8. La convenzione**

La convenzione disciplina i rapporti tra i proprietari degli immobili inclusi nel comparto e il Comune. Essa deve prevedere:

- a) l'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria;
- b) l'individuazione e cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria;
- c) l'assunzione degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- d) l'obbligo a eseguire le opere previste nell'arco temporale concordato;
- e) la cessione gratuita delle superfici compensative;
- f) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;
- g) la quota di edilizia convenzionata da realizzare.

### **33.9. Ambito Strutturale di Edificabilità dei suoli, ASEP**

L'Ambito dei suoli ASEP è individuato tenendo conto dello stato di fatto e di diritto dei suoli e degli interessi riscontrati, prescindendo dalla destinazione.

Le aree dell'ambito ASEP non contengono previsioni che producono effetti sul regime dei suoli. Esprimono, tuttavia, una potenzialità edificatoria propria. Questa potenzialità edificatoria è stabilita attraverso le classi.

Su queste aree la componente programmatica/operativa potrà prevedere interventi edilizi o di trasformazione, standard, viabilità.

Le previsioni della componente programmatica determinano l'assegnazione alle aree del diritto edificatorio in funzione delle classi per funzioni urbane o produttive.

La quantità edilizia di solaio lordo (QESL o QST o SUL), attribuita ai proprietari per le trasformazioni fisiche e/o funzionali stabilite dalla componente programmatica, è ottenuta moltiplicando l'indicatore per la superficie dell'area.

L'edificazione conseguente è sottoposta alla seguente disciplina:

Per le aree di progetto FZ o viabilità l'edificazione si trasferisce nei comparti edificatori (cessione gratuita al comune della superficie delle aree stesse), correlate alle predette aree in quanto considerate superfici compensative, anche non contigue, come indicato nelle tavole di piano.

In questo caso il trasferimento è strumento alternativo all'esproprio. Nel caso, invece, l'acquisizione avviene attraverso l'esproprio, i diritti edificatori propri dell'area divengono pubblici. L'utilizzazione avviene secondo il comma 33.3.1.

**Al fine di favorire il trasferimento l'indicatore del diritto edificatorio è incrementato del 30%, così suddiviso: il 25% al proprietario che opera il trasferimento e il 5% al proprietario dell'area che riceve il trasferimento.**

Se il proprietario dell'area di atterraggio non favorisce il trasferimento nella superficie integrativa il diritto edificatorio corrispondente è ridotto del 30%. Il trasferimento avviene nella superficie compensativa e la riduzione effettuata diventa diritto edificatorio pubblico.

Per i comparti, l'edificazione si trasferisce nelle aree integrative con cessione gratuita al Comune della superficie compensativa.

### 33.9.1. Indicatore di edificabilità.

L'indicatore di edificabilità è distinto in due aliquote. La prima aliquota è quella desunta dalle classi dell'ambito ASEP; la seconda dipende dalle scelte pubbliche in funzione della trasformazione fisica e funzionale.

La prima è riferita all'edificabilità intrinseca del suolo ed esprime il valore del suolo in funzione della posizione e compensa il proprietario per la cessione gratuita e il trasferimento.

La seconda esprime l'edificabilità aggiuntiva o l'incremento del valore del suolo per la trasformazione fisica e funzionale ed è assegnata ai sensi del comma 6 dell'articolo 12 del Regolamento n. 5 del 2011.

### 33.9.2 Classi di aree Ambito ASEP.

**Con riferimento alla tavola del PUC 3.1\* (componente strutturale)**, il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) è distinto in classi di aree omogenee per matrice storica e architettonica, densità, disegno, omogeneità dell'impianto, rapporto con opere pubbliche e infrastrutture. L'ambito extraurbano (AEU) è distinto in classi di aree rispetto al TUC e alle grandi infrastrutture.

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC):

Siti o Nuclei di Antica Formazione (SAF).

Aree Urbane Storiche (AUS).

Tessuto Urbano Riconoscibile per Disegno Urbanistico (TUR).

AMBITO EXTRAURBANO:

Aree contigue al TUR e utilizzabili per il rinnovamento urbano.

Aree della fascia peri urbana utilizzabili per il rinnovamento urbano (AFPU).

Aree agricole potenzialmente trasformabili per il grado delle infrastrutture esistenti e/o di progetto (FA).

Aree agricole (AE).

### 33.9.3. Classi della potenzialità edificatorie delle aree libere del TUC e AEU.

La potenzialità edificatoria è considerata per le aree libere o prevalentemente dall'edificazione e non utilizzate dal punto di vista della suscettività edificatoria:

- Il valore medio delle aree libere appartenenti al TUC, cui è imposta dalla componente programmatica la destinazione FZ è **0,30 - 0,5 mq/mq** (funzione dell'estensione e della classe) comprensivo delle maggiorazioni del comma 33.9.
- Il valore medio delle aree libere appartenenti all'AEU cui è imposta dalla componente programmatica la destinazione FZ è **0,04 - 0,25 mq/mq** comprensivo delle maggiorazioni del comma 33.9.

**33.9.3.1.** Per le aree a destinazione TUC, TUD2 è imposto un diritto edificatorio pubblico (IP) pari al 10% di IT da assegnare alla SC. I diritti di edificabilità pubblici (IP) sono utilizzati dall'Ente secondo il comma 33.3.1.

In funzione delle classi di aree è stabilito l'indicatore di edificabilità potenziale per funzioni urbane con riferimento alle aree libere:

TUC Sottoclassi TUC:

SAF: Aree libere o a vincolo d'esproprio decaduto

IDEP = 0,65 mq/mq

AUS: Aree libere o a vincolo d'esproprio decaduto

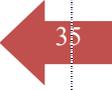
IDEP = 0,3 - 0,5 mq/mq

TUR: Aree libere o a vincolo d'esproprio decaduto

IDEP = 0,1 - 0,3 mq/mq

AEU Sottoclassi AEU:

TUR/C: Aree libere o a vincolo decaduto o da PRG	IDEP = 0,10 - 0,3 mq/mq
AFPU: Aree a vincolo decaduto, libere o da PRG	IDEP = 0,1 - 0,30 mq/mq
FA: Aree libere o da PRG	IDEP = 0,04 - 0,10 mq/mq
AE: Aree libere o a vincolo decaduto o da PRG	IDEP = 0,04 mq/mq



In funzione delle classi sono stabiliti gli intervalli degli indicatori di edificabilità potenziale per funzioni produttive o commerciali: TUC, AEU IDEP = 0,10 – 0,30 mq/ha.

### 33.9.4. La nuova edificazione nelle aree di trasformazione.

La trasformazione funzionale e la nuova edificazione nelle aree è sancita attraverso l'indice territoriale IT (o la densità di popolazione D), rinviando al PUA gli altri parametri (tranne nel caso non è indicato la possibilità del PDCC al posto del PUA). L'indice rappresenta la quantità del nuovo edificato da realizzare ( $QST = IT \times ST$ ) e tiene conto della localizzazione, della densità e delle tipologie esistenti al contorno.

La QST è composta da 4 aliquote: una per la destinazione residenziale (QSR), una per la produzione-servizi (QSP), una per il diritto edificatorio di tipo pubblico (IP) e una (M) per le eventuali maggiorazioni che compensano la trasformazione fisica e funzionale e il trasferimento nella superficie integrata.

Il fabbisogno di standard indotto dall'edificazione è computato in funzione delle percentuali di QSR e QSP.

### 33.9.5. Aree standard (AP) e Aree di trasformazione (AT) a attuazione pubblica.

Le aree standard (F) e di trasformazione (AT) a attuazione pubblica (CP) sono sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio.

Il diritto edificatorio proprio può in alternativa all'esproprio essere utilizzato. Su tali aree coesistono due regimi:

- Il vincolo consente l'ablazione onerosa dei suoli. In tal caso i diritti edificatori del suolo espropriato sono acquisiti dal Comune che può utilizzarli secondo il comma 33.3.1.
- L'utilizzo da parte del proprietario del diritto edificatorio nell'ambito dell'area di trasformazione correlata. Tale opzione determina la cessione al Comune delle relative aree (comma 33.3.1.)

I vincoli a contenuto espropriativo non sono oggetto a decadenza.

### 33.9.6. Quantità di solaio del PUC.

La quantità edilizia di solaio utile lordo del PUC è data dalla somma di QST delle aree di trasformazione, delle zone B e F e del credito edilizio.

## CAPO 7°BIS: OBIETTIVI DI QUALITÀ DEL PUC E LIVELLI PRESTAZIONALI

### 33.10. Obiettivi di qualità.

Il PUC stabilisce obiettivi di qualità da perseguire e requisiti per gli ambiti d'intervento. Disciplina le forme di premialità di superficie (aumento di SUL) attribuibili una sola volta (cumulabili con gli eventuali incrementi delle zone elementari), la riduzione degli oneri concessori (le diverse modalità di corresponsione degli stessi) e l'utilizzo dei concorsi di progettazione.

È assunto come riferimento la tavola 3.1\* del PUC (componente strutturale) dove le aree sono così divise:

#### TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC):

Siti o Nuclei di Antica Formazione (SAF).

Aree Urbane Storiche (AUS).

Tessuto Urbano Riconoscibile per Disegno Urbanistico (TUR).

#### AMBITO EXTRAURBANO:

Aree contigue al TUR e utilizzabili per il rinnovamento urbano (RU).

Aree della fascia peri urbana utilizzabili per il rinnovamento urbano (AFPU).

Aree agricole potenzialmente trasformabili per il grado delle infrastrutture esistenti e/o di progetto (FA).

Aree agricole (AE).

Nella zonizzazione urbanistica del PUC (tavole 8.1\*, 8.2\*, 8.3\*, 8.4\*, 8.5\*, 8.6\*) le predette aree (tavola 3.1\*) assumono il seguente carattere di ZTO:

## TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC):

Siti o Nuclei di Antica Formazione (SAF)	ZONA A1
Aree Urbane Storiche (AUS).	ZONA A2
TUR	ZONE A3, B, F, E4,

## AMBITO EXTRAURBANO:

Aree contigue al TUR per il rinnovamento urbano (RU)	ZONE F4, F6, F, MUB, D, E4,
Aree della fascia peri urbana (AFPU)	ZONE B, CP, D, TUC, TUD, F, E4,
Aree agricole trasformabili per infrastrutture esistenti (FA)	D
Aree agricole (AE).	E

**33.10.1.** Gli “obiettivi di qualità” sono finalizzati al miglioramento urbano attraverso interventi di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, soluzioni architettoniche (tali da coniugare storia, cultura, innovazione tecnologica), e interventi a elevate prestazioni in campo energetico ambientale e paesaggistico. Gli obiettivi sono:

- 1- MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DELL'AMBIENTE URBANO E MIGLIOR EQUILIBRIO ECOLOGICO.
- 2- RAFFORZAMENTO DELL'INTEGRAZIONE ARCHITETTURA E NATURA.
- 3- RIDUZIONE DELLE ISOLE DI CALORE NELLE AREE URBANE E MITIGAZIONE EVENTI CLIMATICI ESTREMI.
- 4- RAFFORZAMENTO DELLA QUALITÀ EDILIZIA E DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E NUOVO.

Gli obiettivi fanno riferimento agli articoli delle norme: 12 (categorie d'intervento, articolo 3 del DPR 380/01), 13.1 e 13.2 (categorie d'intervento ambientale) 14 (categorie d'intervento spazi non edificati).

### **33.11. La rigenerazione urbana, sostenibilità ambientale, ecologica, resilienza, contrasto al consumo di suolo.**

La pianificazione urbanistica, nel perseguire le finalità degli obiettivi, promuove processi di sviluppo sostenibile.

### **33.12. Livelli prestazionali per il miglioramento della qualità ambientale e architettonica.**

Gli obiettivi sono attuati anche attraverso l'incentivazione (urbanistica ed edilizia), il ricorso all'utilizzo di fonti rinnovabili, la promozione della bioedilizia, l'uso di materiali ecosostenibili e il miglioramento sismico. I livelli prestazionali richiesti sono suddivisi per:

**Interventi ambientali (aree private e/o pubbliche, F e FT).**

**Interventi su spazi aperti (aree private e/o pertinenziali).**

**Interventi edilizi e/o urbanistici.**

#### **33.12.1. Interventi ambientali**

Gli interventi ambientali sono definiti nel precedente articolo 13.1 e 13.2. Sono così sintetizzabili:

**Risanamento ambientale (RSA)** interventi e misure volti ad assicurare la messa in sicurezza e la bonifica dei siti inquinati, seguiti, in genere, da interventi di ripristino ambientale.

**Ripristino ambientale (RIA)** interventi volti alla ricostituzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate: demolizioni di edifici, infrastrutture degradati, rinaturalizzazione, consolidamento, ricostituzione della copertura vegetale, riqualificazione delle sponde.

**Restauro ambientale (REA)** interventi volti a preservare aree verdi di particolare pregio storico-ambientale attraverso recupero e il reimpianto di specie autoctone.

**Mitigazione impatto ambientale (MIA)** interventi volti a migliorare l'impatto sugli elementi naturalistici, conseguente a interventi edilizi e urbanistici.

**Valorizzazione ambientale (VLA)** interventi volti alla valorizzazione paesistica e funzionale, realizzazione di attrezzature finalizzate al godimento dei luoghi.

**Miglioramento bio-energetico (MBE)** interventi volti a migliorare le prestazioni bioclimatiche degli edifici secondo principi della bioarchitettura, mantenimento della permeabilità dei suoli; utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili; recupero delle acque reflue e meteoriche per usi irrigui, uso del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento.

Sono obbligatori nei seguenti casi:

- RIA, REA, VLA per attività all'aperto che comportino una trasformazione permanente del suolo: progetti paesaggistici e parchi urbani e/o parcheggi pubblici e privati.
- MIA, per le opere a procedura di VIA e per gli interventi NE che ricadano nella Rete ecologica.
- REA, nei casi di RC, RE, sugli edifici o interventi pubblici nelle zone A.

Inoltre, per progetti paesaggistici e parchi con superficie maggiore di **mq 10.000**, è obbligatorio:

Il rimboschimento e forestazione urbana con infrastrutture verdi in grado di aumentare la resilienza al cambiamento climatico e i suoi effetti.

La dotazione di percorsi connessi alla rete di mobilità sostenibile e alla rete ecologica comunale.

La realizzazione di rete infrastrutturale a banda larga finalizzata a promuovere la rete wireless urbana, fruibile gratuitamente tale di dotare di un sistema di servizi digitali georeferenziati, oltre che assolvere esigenze di connettività in tempo reale.

La dotazione di vasche per la raccolta di acque meteoriche.

### **33.12.2 – MBE (Miglioramento bioenergetico degli edifici) - LIVELLO PRESTAZIONALE RICHIESTO**

Sono obbligatori per gli edifici esistenti e nuovi (33.12.2.1, 33.12.2.2, 33.12.2.3) e allo spazio non edificato (33.12.3). I requisiti igienico sanitari degli interventi edilizi sono relativi al DM 5 luglio 1975 in corso di aggiornamento ai sensi ai sensi dell'articolo 20, comma I-bis, del DPR 380/2001.

Dopo l'entrata in vigore del nuovo Regolamento i progetti edilizi devono essere adeguati alle nuove disposizioni emanato dal Ministero della Salute che definisce i requisiti minimi da garantire nella progettazione, nella realizzazione e gestione degli edifici residenziali finalizzati a tutelare la sicurezza, la sicurezza, la qualità dell'aria indoor e il benessere psico-fisico degli occupanti.

Con l'entrata in vigore del nuovo decreto sarà abrogato il DM 5 luglio 1975.

#### **33.12.2.1 INTERVENTI URBANISTICI O PDCC.**

Immobili ricadenti in aree di trasformazione e/o di modificazione (MU, TUC, TUD, C, D), comprese nelle aree del rinnovamento urbano (RU) e Fascia periurbana della tavola 3.1 del PUC.

#### **33.12.2.2 INTERVENTI EDILIZI AD ATTUAZIONE DIRETTA IN ZONA B.**

Patrimonio edilizio esistente (vincolato e non) residenziale e/o artigianale produttivo compatibile (articolo 11.1.1) ricadenti nel tessuto urbano riconoscibile TUR e Fascia periurbana FP (tavola 3.1\* del PUC) e nella zonizzazione come zona **B**.

Nuovi edifici residenziale e/o artigianale produttivo compatibile ricadenti nel tessuto urbano riconoscibile TUR e Fascia periurbana FP (tavola 3.1 del PUC) e nella zona B.

#### **ZONA B**

Per gli immobili a prevalenza residenziale:

- Sono ammesse le premialità di cui al successivo articolo 33.16.
- Per le aree o immobili zona B sono ammessi gli interventi del PUC.
- È ammessa la riduzione degli oneri di cui all'articolo 33.18.4.

Per gli immobili a prevalenza produttiva compatibili con la zona B:

- Non sono ammesse le premialità di cui al successivo articolo
- Per le aree o immobili zona B sono ammessi gli interventi del PUC.
- La riduzione degli oneri di cui all'articolo 33.18.4.

### 33.12.2.3 INTERVENTI EDILIZI AD ATTUAZIONE DIRETTA IN ZONA A.

Patrimonio edilizio esistente (vincolato e non) ricadenti nel Sito di antica Formazione (SAF) e/o aree urbane storiche (tavola 3.1\* del PUC) e nella zonizzazione come zone A1, A2, A3, E, e F, non ricadenti nei casi di esclusione (articolo 33.13.1 e 33.13.2):

#### a- ZONA A1

Per gli immobili a prevalenza residenziale:

- Non sono ammesse le premialità di cui al successivo articolo 33.16.
- È ammesso l'adeguamento funzionale (36.2) senza incremento della SUL.
- È ammesso l'indifferenza funzionale (11.1) secondo le funzioni ammesse (26.8).
- È ammesso la riduzione degli oneri di cui all'articolo 33.18.3.

Per gli immobili a prevalenza produttiva compatibili con la zona A è ammesso:

- L'indifferenza funzionale (11.1) secondo le funzioni ammesse (26.8).
- L'adeguamento dimensionale dell'articolo 36.3 a condizione che non avvenga sul fronte attestato sulla viabilità pubblica o con incremento dell'altezza del fronte esistente. Dovrà essere realizzato nell'area pertinenziale retrostante la viabilità senza modificare il disegno dell'eventuale giardino storico esistente.
- La riduzione degli oneri di cui all'articolo 33.18.3.

#### b- ZONA A2

Per gli immobili a prevalenza residenziale (purché sottoposti ad interventi di RE dopo il 1967) è ammesso:

- La premialità dell'articolo 33.16.1.
- L'adeguamento funzionale (36.2) senza incremento della SUL.
- L'indifferenza funzionale (11.1) secondo le funzioni ammesse (26.8).
- L'incremento di superficie derivante dalla premialità non deve essere realizzato sul fronte della viabilità o con incremento dell'altezza del fronte esistente.
- La riduzione degli oneri concessori dell'articolo 33.18.4.

Per gli immobili a prevalenza produttiva è ammesso:

- L'indifferenza funzionale (11.1) secondo le funzioni ammesse (26.8).
- L'adeguamento previsto dall'articolo 36.3 a condizione che non avvenga sul fronte attestato sulla viabilità pubblica o con incremento dell'altezza del fronte esistente. Dovrà essere realizzato nell'area pertinenziale retrostante la viabilità senza modificare il disegno dell'eventuale giardino storico esistente.
- La riduzione degli oneri di cui all'articolo 33.18.3.

#### c- ZONA A3

Per gli immobili a prevalenza residenziale (purché sottoposti ad interventi di RE dopo il 1967) è ammesso:

- La premialità dell'articolo 33.16.1.
- L'adeguamento funzionale (36.2) senza incremento della SUL.
- L'indifferenza funzionale (11.1) secondo le funzioni ammesse (26.8).

- L'incremento di superficie non deve essere realizzato sul fronte della viabilità o con incremento dell'altezza del fronte esistente (è ammesso l'adeguamento dell'altezza del fronte al fabbricato contiguo più alto).
- La riduzione degli oneri concessori di cui all'articolo 33.18.1.

Per gli immobili a prevalenza produttiva è ammesso:

- L'adeguamento dell'articolo 36.3.
- L'indifferenza funzionale (11.1) secondo le funzioni ammesse (26.8).
- La riduzione degli oneri concessori di cui all'articolo 33.18.1.
- L'incremento di superficie non deve essere realizzato sul fronte della viabilità o con incremento dell'altezza del fronte esistente (è ammesso l'adeguamento dell'altezza del fronte al fabbricato contiguo più alto).

### 33.12.2.4 VERIFICA LIVELLO PRESTAZIONALE DA RAGGIUNGERE

Nei predetti interventi (33.12.2.1, 33.12.2.2, 33.12.2.3) delle zone (MU, TUC, TUD, A, B, C) è prescritto che gli edifici (esistenti e nuovi) a seguito dei titoli edilizi ricadenti nelle zone A, B, C, D, E, F sono oggetto di verifica di conformità alle presenti norme del PUC:

- Per gli interventi di RE (senza demolizione) relativi agli immobili esistenti;
- Per gli interventi riguardanti SCIA, PdC o PDCC per i gli edifici a farsi.

Le prestazioni energetico-ambientali degli edifici (esistenti e nuovi) devono innalzare la classe energetica, con l'ausilio di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili, i materiali eco compatibili e ecosostenibili (propri della bioarchitettura). Inoltre deve essere adeguato, se necessario, anche il livello sismico degli edifici esistenti. Il disegno dei nuovi edifici deve essere orientato all'impostazione biophilic.

### 33.12.3. Interventi su spazi (aperti) e non edificati ambito urbano.

Gli interventi relativi alle aree scoperte dei lotti pertinenziali (intervento diretto) urbano e delle aree urbane (intervento indiretto o PDCC) sono finalizzati alla riduzione delle isole di calore e mitigazione eventi climatici estremi. Sono obbligatori in tutti gli interventi (**33.12.2.4**), ad eccezione nei casi in cui il lotto (esistente alla data di approvazione del dell'adeguamento del PUC) equivale all'area coperta dell'immobile esistente o da realizzare.

Gli interventi devono raggiungere i seguenti livelli prestazionali, in ragione della dimensione del lotto:

- Funzionalità, rete idraulica superficiale del lotto e/o area d'intervento.
- Contrasto all'uso dell'asfalto. Le pavimentazioni non possono superare il 20% della superficie scoperta.
- Permeabilità dei suoli (non inferiore al 70% della superficie scoperta), dotazione di spazi idonei (adeguati alla dimensione del lotto) alla ritenzione e trattamento delle acque superficiali per uso irriguo.
- Rafforzamento del livello di raffrescamento e di habitat naturale, con dotazione di spazi a verde privato ed ecologici non inferiori al 50% della superficie scoperta con piantumazione di alberi autoctoni.
- Miglioramento del livello acustico, contrasto e riduzione del rischio di emissioni di campi elettromagnetici e elettrosmog, attraverso filari di alberi e/o siepi, e/o pannellature antirumore.

Dotazione elementi di mitigazione e contrasto alla formazione di isole di calore, in funzione della superficie del lotto:

- 1- Uguali o maggiori di mq. 2.000, orti, serre bioclimatiche, vasche (o pozzi e/o cisterne) per la raccolta dell'acqua piovana e/o di prima pioggia (di dimensioni proporzionate al lotto, e pari a mc. 5 per ogni mq. 1000 di superficie scoperta dell'area).

- 2- Uguali o maggiori di mq. 3000 (oltre quelle del punto 1), produzione di energia elettrica con il ricorso di fonti rinnovabili, dotazione di colonnine di ricarica elettrica (per immobili costituiti da più di 4 unità).
- 3- Uguali o maggiori di mq. 5.000, (oltre quelle del punto 1 e 2), serre idroponiche, filari di alberi e/o siepi lungo le recinzioni e/o la viabilità pubblica e/o privata, inclusione del verde nell'impostazione progettuale dell'edificio e/o edifici, produzione di energia elettrica con il ricorso di fonti rinnovabili, anche attraverso la costituzione di comunità energetiche rinnovabile (condominiali e non).

4

### 33.12.3.1. Interventi aree territorio rurale aperto.

Gli interventi sulle **“aree pertinenziali scoperte dei fondi agricoli contigui a immobili esistenti”** sono finalizzati alla riduzione delle isole di calore e mitigazione eventi climatici estremi. Sono obbligatori in tutti gli interventi (33.12.2.4).

Gli interventi devono raggiungere i seguenti livelli prestazionali, in ragione della dimensione del lotto:

Contrasto all'uso dell'asfalto. Le pavimentazioni non possono superare il 15% della superficie scoperta.

Permeabilità dei suoli (non inferiore al 80% della superficie scoperta), dotazione di spazi idonei alla ritenzione e trattamento delle acque superficiali per uso irriguo.

Dotazione di spazi a verde privato non inferiori al 60% della superficie scoperta con piantumazione di alberi autoctoni.

Ulteriori dotazioni di elementi di mitigazione in funzione della superficie del lotto:

- 4- Uguali o maggiori di mq. 4.000, orti e serre bioclimatiche e vasche (o pozzi e/o cisterne) di raccolta dell'acqua piovana e/o di prima pioggia (di dimensioni proporzionate al lotto, e pari a mc. 5 per ogni mq. 1000 di superficie scoperta dell'area).
- 5- Uguali o maggiori di mq. 5.000 (oltre quelle del punto 1), produzione di energia elettrica con il ricorso di fonti rinnovabili.
- 6- Uguali o maggiori di mq. 7.000, (oltre quelle del punto 1 e 2), serre idroponiche.

### 33.13. Aree o ambiti in cui non si applicano gli incentivi e le premialità.

Con riferimento alle tavole del Piano strutturale sono individuate le aree nelle quali non è possibile applicare le premialità e incentivi degli articoli 33.16, 33.17, 33.18.

In tali aree sono ammessi, esclusivamente, quelli consentiti dalle norme del PUC, da leggi, regolamenti e/o Decreti. Le aree sono suddivise in 2 tipologie:

- aree del comma 6 dell'articolo 4 della LR 13/22;
- aree del PUC.

#### 33.13.1- Aree del comma 6 dell'articolo 4 della LR 13/22:

- a) aree di inedificabilità assoluta imposta con norme o piani statali e regionali;
- b) per edifici realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stato rilasciato idoneo titolo abilitativo in sanatoria;
- c) zone omogenee A degli strumenti urbanistici vigenti, ad eccezione degli edifici realizzati, ampliati o ristrutturati, anche parzialmente dopo il 6 agosto 1967;
- d) nelle zone omogenee E del PUC, ad eccezione degli ambiti urbanizzati ovvero per edifici con prevalente destinazione residenziale;
- e) collocati in territori di riserve naturali o di parchi nazionali o regionali, nelle zone A e B, oltre i limiti imposti dalla legislazione vigente;
- f) su edifici privi di relativo accatastamento;

- g) per edifici di valore storico, culturale ed architettonico dalla normativa vigente, oppure oggetto di tutela del PUC o da provvedimenti comunali e con vincolo di inedificabilità assoluta;
- h) per edifici collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata;
- i) edifici già beneficiari di incrementi volumetrici in deroga agli strumenti urbanistici;
- j) per edifici che hanno beneficiato, a qualsiasi titolo, di misure di incentivazione urbanistica.

### 33.13.2- Aree del Piano strutturale del PUC escluse da premialità e incentivi.

Le aree del Piano strutturale dove sono dedotte le aree escluse da premialità e incentivi sono: 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5., 3.6, 3.7. In queste aree sono individuate le aree A, l'ambito di tutela E, e le aree F.

Aree ricadenti nella della tavola 3.1\* del PUC (articolo 33.9.2):

- 1- Aree di tutela di 1°, 3° e 4° (articolo 18), tavole 3.4, 3.6 e 3.7\* classificate E1, E3 e E4.
- 2- Zone elementari F di cui al DM 1444/68.
- 3- Immobili esistenti ricadenti in Zona elementari E2, E5 a prevalenza non residenziale.
- 4- Zone elementari A1 (tranne che per la riduzione degli oneri).

### 33.14. Deroga (articolo 31, comma 2 LR 16/04).

Il PUC, con riferimento alla tavola 3.1\* e al precedente articolo 33.9.2, (per le zone B, C, TUC, TUD), al fine di conformare un assetto unitario, il limite di densità edilizia fondiaria è maggiorato del 20%. La maggiorazione è accoppiata alla realizzazione degli obiettivi di qualità (articolo 33.11 e 33.12), ai livelli di prestazione richiesti (33.12.2, 33.12.3) e all'articolazione di premialità e incentivi (33.16, 33.17, 33.18, 33.19).

### 33.15. Classe degli incentivi.

Gli interventi 33.12.2.1, 33.12.2.2, 33.12.2.3, 33.12.2.3.1 sono realizzati sono realizzati usufruendo dell'incentivazione urbanistica e premialità dei successivi articoli.

### 33.16. Premialità con incremento della SUL esistente.

L'incentivazione prevede un incremento della SUL residenziale esistente (attribuibili una sola volta) oltre quello eventualmente previsto nelle zone elementari del PUC:

**33.16.1-** del 20% (venti per cento), per ristrutturazione edilizia (RE) senza demolizione e ricostruzione, accoppiati alla realizzazione degli obiettivi di qualità selezionati e livelli di prestazioni.

**33.16.2-** del 35% (trentacinque per cento) per ristrutturazione edilizia (RE) con demolizione e ricostruzione accoppiati alla realizzazione degli obiettivi di qualità selezionati e livelli di prestazioni.

Il riferimento per l'intervento di RE è l'articolo 3, lettera d) del DPR 380/2001. I predetti interventi 25.16.1 e 25.16.2 prevedono la dotazione di standard in caso di incremento di carico urbanistico o la loro monetizzazione in caso di comprovata mancanza di spazi adeguati.

### 33.17. Incentivazione urbanistica attraverso la semplificazione.

L'incentivazione urbanistica prevede la semplificazione urbanistica dei piani attuativi attraverso l'utilizzo del PDCC di cui all'articolo 28 bis del DPR 380/01. A tale incentivazione sono accoppiati le premialità di cui all'articolo 33.16 (33.14, 33.16.1 e 33.16.2) ed i livelli prestazionali 33.12.2.1, 33.12.2.2, 33.12.2.3.

### 33.18. Riduzione degli oneri connessi.

La riduzione degli oneri connessi è pari alle seguenti percentuali:



**33.18.1-** del 5% (cinque per cento) per interventi edilizi di RE (zone A3, B) con demolizione e ricostruzione accoppiati ai livelli prestazionali definiti. La riduzione degli oneri concessori è accoppiata alle premialità eventualmente ammesse.

**33.18.2** - del 10% (dieci per cento) per i nuovi interventi edilizi e/o urbanistici (B, C, TU) accoppiati ai livelli prestazionali definiti. La riduzione degli oneri concessori è accoppiata alle premialità ammesse.

**33.18.3** - del 100% (cento per cento) per interventi edilizi di RE senza demolizione nelle zone **A1** accoppiati ai livelli prestazionali definiti.

**33.18.4** - del 50% (cinquanta per cento) per interventi edilizi di RE senza demolizione nelle zone **A2** accoppiati ai livelli prestazionali definiti.

**33.19. Delocalizzazione immobili ricadenti in aree R3, A3, R4, A4 del PSAI.**

È ammessa la delocalizzazione (con i livelli prestazionali 33.12.2.1, 33.12.2.2, 33.12.2.3) di edifici localizzati in aree ad alto rischio idrogeologico da frana e da alluvione, nelle aree di trasformazione e/o di modificazione del PUC (zone C, MU, TUC, B2), comprese nelle aree utilizzabili per il rinnovamento urbano (RU) e nella Fascia periurbana (FP) della tavola 3.1 del PUC attraverso PDCC di cui all'articolo 28 bis del DPR 380/01.

L'incentivazione prevede un incremento dell'indice fondiario dell'area oggetto dell'atterraggio del 35%. L'incentivo è consentito solo per la delocalizzazione dell'intero edificio e non per parti di esso (non è applicabile agli edifici abusivi). Il predetto intervento prevede la dotazione di standard in caso di incremento di carico urbanistico senza possibilità di monetizzazione. Per le aree libere a seguito della delocalizzazione, acquisite al patrimonio comunale, la destinazione d'uso è di verde agricolo o attrezzato (compatibile con il rischio idrogeologico). Detti interventi sono realizzati mediante la sottoscrizione di apposita convenzione.

**33.20. Accoppiamenti obblighi negli interventi edilizi ed urbanistici e premialità e incentivi.**

Le premialità e gli incentivi sono sempre accoppiati all'obbligo dei livelli prestazionali **33.12.2.4**.

	OBBLIGHI.INTERV		Z. ELEM.	TAV.3.1	INTERV.	INCENTIVAZIONE			
	NORME	NORME				INCENT	PREMIAL	RID-ONERI	DEROGHE
<b>INTERV. AMBIENTALI:</b>									
PARCHI - PAESAGGIO	33.12.1		FZ- FT- E						
<b>MBE - RECUP. - RIGENER.</b>	33.12.2								
INTERV.URBANISTICI	33.12.2.1	33.12.3.	MU- TUC	RU -FP	RE -NE	33.17	33.16.1/2	33.18.1/2	33.14.1
INTER.EDILIZI -RIGENERAZ.	33.12.2.2	33.12.3.	B1 - B2	TUR - FA	RE -NE	33.17	33.16.1/2	33.18.1/2	33.14.2
INT.EDILIZI -RECUPERO	33.12.2.3	33.12.3.	A1-2-3- E	SAF -TUR	RE -NE	33.17	33.16.1/2	33.18.1/2	
<b>DELOCALIZZAZ</b>	33.19	33.12.3.	MU-TUC-B		RE				

**PARTE TERZA: QUADRO DELLE REGOLE: DISPOSIZIONI COMPONENTE PROGRAMMATICA/OPERATIVA**

**CAPO 8°: COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO**

**ARTICOLO 34 Componenti parte programmatica**

**34.1.** La componente programmatica/operativa contiene gli elementi di cui all'articolo 3 della legge regionale n. 16/2004, e le delle aree del comma 3 dell'articolo 9 del Regolamento n. del 2011, nel rispetto dei carichi insediativi del PTCP. Il comma 3 dell'articolo 9 del predetto Regolamento individua i seguenti elementi:

- a) l'assetto idrogeologico e la difesa del suolo, b) I centri storici, c) la perimetrazione indicativa delle aree di trasformazione;
- d) la perimetrazione delle aree produttive e della media e grande distribuzione commerciale;
- e) Individuazione aree a vocazione agricola e gli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico;
- f) ricognizione e individuazione aree vincolate, g) infrastrutture e attrezzature puntuali e a rete esistenti.

**34.1.1** Sono confermate le disposizioni ai fini di quanto disposto dai commi 6 e 10 dell'articolo 12 del Regolamento n. 5 del 2011: 33.9.3., 33.9.3.1., 33.9.3.2., 33.9.3.3., 33.9.4., 33.9.5., 33.9.6.

**34.2.1.** Le aree delle classi del comma 33.9.3 assumono le destinazioni urbanistiche a cui si rimanda.

**34.2.** La parte programmatica estesa a tutto il territorio comunale, è così suddivisa:

- 1. Componente insediativa residenziale: TUC e AT.**
- 2. Componente insediativa relativa alla produzione.**
- 3. Componente relativa alla qualità urbana: sistema dei servizi.**
- 4. Componente ambito extraurbano: aree agricole e della tutela.**

## CAPO 9°: COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

### ARTICOLO 35 Componente insediativa residenziale

#### 35.1. Articolazione

La componente insediativa residenziale è costituita dall'area del TUC (compreso quella del Centro Storico) e dalle aree della trasformazione. L'area del Centro Storico è sottoposta a PUA d'iniziativa pubblica.

#### 35.2. Centro Storico

Il Centro storico fa riferimento all'articolo 26 e paragrafi 26.1., 26.2., 26.3., 26.4., 26.5., 26.6., 26.6.1.26.6.2., 26.7., 26.8.

#### 35.3. Classificazione delle ZTO

La classificazione fa riferimento alle zone A, B, C, F ZTO del DM 1444/68 e alle aree di trasformazione che sono del tipo B, C, D, F.

#### 35.4. Zone elementari delle ZTO

**La ZTO A (articolo 26) connota il processo formativo del nucleo insediativo partecipe dell'agglomerato urbano d'interesse storico documentario ed è suddivisa in tre zone elementari:**

- zona A1, costituita sito di antica formazione e unità edilizie configuranti edifici speciali (urbani e/o rurali) d'interesse intrinseco e spazi aperti di dichiarato interesse storico - architettonico - archeologico;
- zona A2, costituita da unità edilizie, spazi pubblici e viabilità locale definenti il tessuto ordinario del piano integrato o piano di recupero ad uso prevalentemente residenziale del nucleo insediativo storico stratificato dell'agglomerato urbano;
- zona A3, costituita da unità edilizie, spazi pubblici e viabilità locale definenti il tessuto ordinario, esterno al piano integrato e interno al centro storico;

**La ZTO B è suddivisa in due sottozone elementari:**

**B1-** Tessuto edilizio urbano consolidato saturo, a impianto regolare.

**B2-** Tessuto insediativo di recente formazione.

**La ZTO C, è suddivisa in due sottozone elementari:**

**C1-** zone volte alla realizzazione di complessi insediativi a prevalenza residenziale ad attuazione diretta.

**CP-** zone volte alla realizzazione di complessi insediativi per la produzione di edilizia residenziale sociale.

Le aree della trasformazione e/ della modificazione sono suddivise in tre categorie: TUC, MUB, F.  
I comparti edificatori sono del tipo TUC e MUB.

## ARTICOLO 36 ZTO A

### 36.1. Zone elementari ZTO A

La ZTO A è suddivisa in 3 sottozone elementari (A1, A2, A3) di cui ai precedenti paragrafo 26.4. e 35.4.

Nelle specificate zone si applicano le disposizioni 27.1.1 e 27.1.2., in caso di sovrapposizione con A4, R4, A3, R3 del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino.

#### Disciplina:

Ai fini della disciplina valgono le disposizioni della parte strutturale: articolo 25, paragrafo 25.2., articolo 26, paragrafi 26.3., 26.4., 26.5., 26.6., 26.6.1., 26.2., 26.7., 26.8.

Sugli immobili urbani e/o rurali (masserie, ecc) è ammesso l'intervento diretto fino al restauro conservativo e il cambiamento di destinazione d'uso come disciplinato dall'articolo 11 (paragrafi 11.1.1 e ~~11.1.2.~~) anche se non previsto dallo strumento urbanistico attuativo vigente.

### 36.2. Attività ammesse

Sugli immobili esistenti vincolati (previo parere della soprintendenza) e non sono ammesse le attività del comma 26.8. ~~attraverso il cambiamento di destinazione d'uso. Sugli immobili vincolati, sono ammesse le attività del comma 26.8 attraverso interventi il cambiamento di destinazione d'uso e~~ **previo** parere della Soprintendenza.

**Per gli immobili esistenti nelle zone A1, A2, A3, il perseguimento dell'efficiente e compiuta utilizzazione è realizzato attraverso l'adeguamento funzionale (igienico sanitario, tecnologico e dimensionale) delle unità immobiliari residenziali senza incremento della SUL.**

### 36.3. Unità edilizie a uso produttivo specializzato esistenti

È ammesso (~~anche se non previsto dallo strumento urbanistico attuativo vigente~~) attraverso l'intervento diretto:

- Il perseguimento di una efficiente e compiuta utilizzazione attraverso l'adeguamento dimensionale, igienico sanitario e tecnologico delle unità immobiliari ad uso produttivo a condizione che l'uso produttivo sia compatibile con le funzioni della zona. L'adeguamento nel rispetto delle prescrizioni della zona non può essere maggiore del 20% della QST esistente.
- Delocalizzazione di attività incompatibili con gli usi prevalenti del TUC. La volumetria esistente potrà essere utilizzata a fini residenziali. L'intervento va perseguito attraverso ~~la ristrutturazione urbanistica RU~~ **la ristrutturazione edilizia RE.**

~~Va rispettato il carico urbanistico fissato dalle norme e dal RUEC.~~ In caso d'impossibilità a reperire le aree a standard per rispettare il carico urbanistico è ammesso la monetizzazione e le disposizioni 11.1.1 e ~~11.1.2.~~

**Si applicano le disposizioni dei precedenti articoli 33.12.1.3 e 33.16.1 (tranne per le zone A1), 33.18.3 e 33.18.4.**

## ARTICOLO 37 ZTO B

### 37.1 Zone elementari ZTO B

La ZTO B è suddivisa in due sottozone elementari: B1 e B2.

**Si applicano le disposizioni dei precedenti articoli se ammesse 33.12.1.2 e 33.16., 33.18.3 e 33.18.1 e 33.18.2.**

Nelle zone si applicano le disposizioni 27.1.1 e 27.1.2. in caso di sovrapposizione con A4, R4, A3, R3 del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino.

### 37.2. Unità edilizie a uso produttivo specializzato esistenti ricadenti ZTO B (B1 e B2)

Per dette utilizzazioni **fermo l'impostazione dell'articolo 36.3, valgono le seguenti specificazioni d'applicarsi soli ai casi delle zone elementari B1 e B2 accoppiati ai livelli prestazionali 33.12.2.1, 33.12.2.2, 33.12.2.3.** È ammesso con intervento diretto il perseguimento di una efficiente e compiuta utilizzazione attraverso l'adeguamento dimensionale, igienico sanitario e tecnologico o ampliamento delle attività produttive esistenti a condizione che l'uso produttivo sia compatibile con le funzioni della zona (attività artigianali).

L'adeguamento o l'ampliamento, nel rispetto delle prescrizioni della zona, è articolato come premialità una tantum:

- 1- Per attività produttive-artigianali esistenti (non inquinanti: aria, acqua, rumore) fino al 50% della superficie esistente.
- 2- Per attività turistiche-ricettive esistenti fino al 20% della superficie esistente.
- 3- Per attività produttive-artigianali esistenti (non inquinanti: aria, acqua, rumore) la cui superficie scoperta del lotto non consenta adeguamenti o ampliamenti, è ammessa la possibilità di utilizzare la superficie contigua del tipo E, e a condizione che il predetto ampliamento (ricadente nella zona E) è contenuto nel 20% della superficie produttiva esistente.

~~In caso d'impossibilità a reperire le aree a standard per rispettare il carico urbanistico derivante dall'ampliamento è ammessa la monetizzazione e le disposizioni 11.1.1 e 11.1.2.~~

### 37.3. Zona **B1** satura

Nella zona B1 sono incluse le aree B e C del PRG. La zona del tipo B1 è oggetto di conferma delle modalità di utilizzazione e della densità edilizie d'uso del suolo, che si è riscontrata.

- Modalità d'intervento: Intervento diretto.
- Destinazioni ammesse edifici esistenti e quelli da realizzare (articolo 11): A, B1, B2, B4, B5, C, D1, D2, D3, D4, D6, **D6-1**, G1, H.
- Categorie d'intervento (articolo 12) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE, RU.

**Aumento della SUL esistente del 20%. L'aumento della SUL esistente rappresenta la premialità dell'articolo 33.16. Per i casi di demolizione e ricostruzione la premialità è quella dell'articolo 33.16.2 (aumento della SUL esistente del 35% non cumulabile con quella del 20%). Per il predetto incremento (articolo 33.16) si è obbligati a realizzare nella realizzazione degli immobili o nella ristrutturazione degli immobili esistenti RE i livelli prestazionali (33.12.2.4) così come disciplinati negli articoli 33.12.2.1 33.12.2.2 e 33.12.2.3, differenziati in relazione alla dimensione del lotto (33.12.3).**

- Sui lotti liberi attestati su strade pubbliche esistenti o di progetto del PUC e che costituiscono lotti interclusi sono ammessi interventi di nuova costruzione e/o di ricostituzione della cortina edilizia secondo le destinazioni predette e secondo i seguenti parametri:

IF = 0,3 – 0,7 mq/mq. (**Il valore fissato è 0,4 mq/mq.**). L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice in funzione degli esiti di attuazione delle previsioni edilizie e/o urbanistiche del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta. Ciò senza alterare il dato complessivo del dimensionamento del Piano.

HE = 10,5- 13 m. alla linea di gronda.

L'altezza massima di 13 m. è ammessa in presenza di cortine edilizie esistenti che comprendono edifici con altezze maggiori di 10,5 m.

**DE = NUOVI EDIFICI 10 m.**

**DE =**

- 1- **Per interventi RE (demolizione e ricostruzione) e aumento altezza dell'edificio esistente = Distanza esistente, in assenza di interposizione di strade destinate al traffico veicolare (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti).**

**In presenza di interposizione di strade esistenti destinate al traffico veicolare (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) la distanza DE è = Distanza esistente maggiorata di ½ larghezza della strada.**

- 2- Per interventi di sopraelevazione massimo un piano = Distanza esistente in assenza di interposizione di strade destinate al traffico veicolare (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti).

In presenza di interposizione di strade esistenti destinate al traffico veicolare (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) la distanza DE è = Distanza esistente maggiorata di  $\frac{1}{2}$  larghezza della strada.

DC = NUOVI EDIFICI = 5 m. (o in confine o in aderenza).

DC = FABBRICATI ESISTENTI:

- 1- FABBRICATI ESISTENTI, interventi RE (con ricostruzione) e aumento altezza = Distanza esistente in assenza di interposizione di strade destinate al traffico veicolare (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti).
- 2- FABBRICATI ESISTENTI, interventi di sopraelevazione, massimo un piano = Distanza esistente in assenza di interposizione di strade destinate al traffico veicolare (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti).

DS. Dentro il centro abitato, nuovi fabbricati:

- in mancanza di cortina edilizia esistente, 5 dal confine con il ciglio stradale da misurarsi in proiezione orizzontale.
- in presenza di cortina edilizia esistente, allineamento agli edifici contigui.

DS. Fuori il centro abitato:

- vale la disposizione del paragrafo 28.4 della componente strutturale.

~~Per le aree B1 interne al centro abitato, attestate sulla Strada Sannitica, SS 87 e Strada per Cerreto S., la distanza degli edifici dalle predette strade è 10 m. La fascia di 10 m. è partecipe del calcolo della QST se consentito, ed è utilizzabile secondo il comma 28.6 per verde privato, marciapiede e/o fascia alberata tipo boulevard, pista ciclopedonale, parcheggi pertinenziali e/o parcheggi pubblici o di uso pubblico.~~

➤ ~~SOPRAELEVAZIONI - Disciplinate da API o RUEC~~

➤ ATTIVITÀ Commerciali 10% - 100% QST. (La percentuale fissata è 100%).

L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare la percentuale in funzione degli esiti di attuazione delle previsioni edilizie e/o urbanistiche del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta. Ciò senza alterare il dato complessivo del dimensionamento del Piano.

La percentuale si riferisce ai nuovi manufatti da realizzare. Per quelli esistenti non esistono comunque limiti al cambiamento di destinazione d'uso. Il valore massimo fissato evidenzia la possibilità nelle aree libere delle zone B1 di realizzare superfici residenziali e commerciali senza limitazioni. Tale valore è volto all'impegno alla valorizzazione del tessuto urbano consolidato, rendendo flessibile l'attuazione delle previsioni. Va rispettato il carico urbanistico fissato dalle norme e dal RUEC della funzione commerciale, ecc. In caso d'impossibilità a reperire le aree a standard per rispettare il carico urbanistico è ammessa la monetizzazione disciplinata dal RUEC con le agevolazioni di cui all'articolo 11, paragrafo 11.1.1 e 11.1.2.

**AP = 3 mq/ab. per parcheggi pubblici, verde pubblico o funzionali all'allestimento di strade del tipo "boulevard" con "green way".**

**Le aree della fascia di rispetto delle strade sono idonee per l'allestimento di tali opere come disciplinato dai commi 24.2.2., 24.2.3., 24.2.4., 24.2.5., 28.2., 31.4., 32.2.**

- Sui lotti liberi, non attestati su strade pubbliche esistenti o di progetto del PUC e che non costituiscono lotti interclusi sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di parcheggi privati, impianti sportivi o spazi a verde con i seguenti parametri:

IF = 0,3 – 0,7 mq/mq. (**Il valore fissato è 0,35 mq/mq.**) L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice in funzione degli esiti di attuazione delle previsioni edilizie e/o urbanistiche del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta. Ciò senza alterare il dato complessivo del dimensionamento del Piano.

HE = 10,5- 13 m. alla linea di gronda.

L'altezza massima di 13 m. è ammessa in presenza di cortine edilizie esistenti che comprendono edifici con altezze maggiori di 10,5 m.

DS: dentro il centro abitato a confine con ciglio stradale. Fuori il centro abitato vale la disposizione del paragrafo 28.4 della componente strutturale.

## 37.4. Disciplina Zona del tipo **B2 di completamento**

- Modalità d'intervento: Intervento diretto.
- Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (articolo 11): A, B1, B2, B4, B5, C, D1, D2, D3, D4, D6, **D6-1**, G1, H.
- Categorie d'intervento (articolo 12) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE, RU.

**Aumento della SUL esistente del 20%. L'aumento della SUL esistente rappresenta la premialità dell'articolo 33.16. Per i casi di demolizione e ricostruzione la premialità è quella dell'articolo 33.16.2 (aumento della SUL esistente del 35% non cumulabile con quella del 20%). Per il predetto incremento (articolo 33.16) si è obbligati a realizzare nella realizzazione degli immobili o nella ristrutturazione degli immobili esistenti RE i livelli prestazionali (33.12.2.4) così come disciplinati negli articoli 33.12.2.1 33.12.2.2 e 33.12.2.3, differenziati in relazione alla dimensione del lotto (33.12.3).**

- Edificazione secondo i seguenti parametri:  
IF = 0,3 – 0,7 mq/mq. (**Il valore fissato è 0,4 mq/mq.**) L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice in funzione degli esiti di attuazione delle previsioni edilizie e/o urbanistiche del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta. Ciò senza alterare il dato complessivo del dimensionamento del Piano.

HE = 10,5- 13 m. alla linea di gronda.

L'altezza massima di 13 m. è ammessa in presenza di cortine edilizie esistenti che comprendono edifici con altezze maggiori di 10,5 m.

**DE = NUOVI EDIFICI 10 m.**

**DE =**

- 1- Per interventi RE (demolizione e ricostruzione) e aumento altezza dell'edificio esistente = Distanza esistente, in assenza di interposizione di strade destinate al traffico veicolare (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti). In presenza di interposizione di strade esistenti destinate al traffico veicolare (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) la distanza DE è = Distanza esistente maggiorata di ½ larghezza della strada.**
- 2- Per interventi di sopraelevazione massimo un piano = Distanza esistente in assenza di interposizione di strade destinate al traffico veicolare (con esclusione della viabilità a**

fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti). In presenza di interposizione di strade esistenti destinate al traffico veicolare (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) la distanza DE è = Distanza esistente maggiorata di  $\frac{1}{2}$  larghezza della strada.

DC = NUOVI EDIFICI = 5 m. (o in confine o in aderenza).

DC = FABBRICATI ESISTENTI:

- 1- FABBRICATI ESISTENTI, interventi RE (con ricostruzione) e aumento altezza = Distanza esistente in assenza di interposizione di strade destinate al traffico veicolare (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti).
- 2- FABBRICATI ESISTENTI, interventi di sopraelevazione, massimo un piano = Distanza esistente in assenza di interposizione di strade destinate al traffico veicolare (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti).

DS. Dentro il centro abitato, nuovi fabbricati:

- in mancanza di cortina edilizia esistente, 5 dal confine con il ciglio stradale da misurarsi in proiezione orizzontale.
- in presenza di cortina edilizia esistente, allineamento agli edifici contigui.

DS. Fuori il centro abitato:

- vale la disposizione del paragrafo 28.4 della componente strutturale.

~~Per le aree B2 interne al centro abitato e attestata sulla Strada Sannitica e SS 87 la distanza degli edifici dalle Strade è 10 m. La fascia di 10 m. è partecipe del calcolo della QST se consentito, e utilizzabile secondo il comma 28.6 per verde privato, marciapiede e/o fascia alberata tipo boulevard, pista ciclopedonale, parcheggi pertinenziali e/o parcheggi pubblici o di uso pubblico.~~

➤ ~~SOPRAELEVAZIONI – Disciplinate da API o RUEC~~

~~AP = 3 mq/ab. per parcheggi pubblici, verde pubblico o funzionali all'allestimento di strade del tipo "boulevard" con "green way". Le aree della fascia di rispetto delle strade sono idonee per l'allestimento di tali opere come disciplinato dai commi 24.2.2., 24.2.3., 24.2.4., 24.2.5., 28.2., 31.4., 32.2.~~

➤ ~~ATTIVITÀ Commerciali 10% - 100% QST (La percentuale fissata è 100%).~~

~~L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare la percentuale in funzione degli esiti di attuazione delle previsioni edilizie e/o urbanistiche del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta. Ciò senza alterare il dato complessivo del dimensionamento del Piano. La percentuale si riferisce ai nuovi manufatti da realizzare. Per quelli esistenti non esistono comunque limiti al cambiamento di destinazione d'uso. Il valore massimo fissato evidenzia la possibilità nelle aree libere delle zone B2 di realizzare superfici residenziali e commerciali senza limitazioni. Tale valore è volto all'impegno alla valorizzazione del tessuto urbano consolidato, rendendo flessibile l'attuazione delle previsioni. Va rispettato il carico urbanistico fissato dalle norme e dal RUEC della funzione commerciale, ecc. In caso d'impossibilità a reperire le aree a standard per rispettare il carico urbanistico è ammessa la monetizzazione disciplinata dal RUEC con le agevolazioni di cui all'articolo 11, paragrafo 11.1.1 e 11.1.2.~~

## ARTICOLO 38 Disciplina di attuazione ZTO C

Si applicano le disposizioni dei precedenti articoli se ammesse 33.12.1.2 e 33.16., 33.18.3 e 33.18.1 e 33.18.2.

**38.1.** La ZTO C, è suddivisa in 2 sottozone elementari: C1, CP.

## **38.2. Unità edilizie ad uso produttivo specializzato esistenti nelle ZTO C**

Per dette utilizzazioni il PUC propone la disposizione di cui al precedente paragrafo 37.2 attraverso l'intervento diretto senza le agevolazioni specificate per la monetizzazione.

## **38.3. Zona del tipo C1**

- Modalità d'intervento: Intervento diretto.
- Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (art. 11): A, B1, B2, B4, B5, C, D1, D2, D3, D4, D6, G1, G2, h1.
- Categorie d'intervento (art. 12) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE.

**Aumento della SUL esistente del 20%. L'aumento della SUL esistente rappresenta la premialità dell'articolo 33.16. Per i casi di demolizione e ricostruzione la premialità è quella dell'articolo 33.16.2 (aumento della SUL esistente del 35% non cumulabile con quella del 20%). Per il predetto incremento (articolo 33.16) si è obbligati a realizzare nella realizzazione degli immobili o nella ristrutturazione degli immobili esistenti RE i livelli prestazionali (33.12.2.4) così come disciplinati negli articoli 33.12.2.1 33.12.2.2 e 33.12.2.3, differenziati in relazione alla dimensione del lotto (33.12.3).**

- Parametri:
  - IF = 0,1 – 0,7 mq/mq (Il valore fissato è 0,1 mq/mq.). L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice in funzione degli esiti di attuazione della previsione edilizia e/o urbanistica del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta. Ciò senza alterare il dato complessivo del dimensionamento del Piano.
  - HE = 10,5- 13 m. alla linea di gronda.
  - L'altezza massima di 13 m. è ammessa in presenza di cortine edilizie esistenti che comprendono edifici con altezze maggiori di 10,5 m.
  - DE = 10 m.
  - DS: dentro il centro abitato a confine con il marciapiede. Fuori il centro abitato vale la disposizione del paragrafo 28.4 della componente strutturale.
  - DC = 5 m. (è ammessa la costruzione in confine, o in aderenza).
  - AP = 6 mq/ab per parcheggi pubblici o verde pubblico attrezzato.**
- ATTIVITÀ Commerciale 20% - 60% QST. (La percentuale fissata è 100%).
  - L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare la percentuale in funzione degli esiti di attuazione delle previsioni edilizie e/o urbanistiche del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta. Ciò senza alterare il dato complessivo del dimensionamento del Piano. La percentuale si riferisce ai nuovi manufatti da realizzare. Per quelli esistenti non esistono comunque limiti al cambiamento di destinazione d'uso. Il valore massimo fissato evidenzia la possibilità nelle aree libere delle zone C di realizzare superfici residenziali e commerciali senza limitazioni.

## **38.4. Disciplina Zona del tipo CP**

**Si applicano le disposizioni dei precedenti articoli se ammesse 33.12.1.2 e 33.16., 33.18.3 e 33.18.1 e 33.18.2.**

La zona CP si divide in due sottozone: CP1 relativa a aree esistenti edificate e CP relativa a aree di nuova edificazione.

Le aree CP1 conservano la disciplina pre vigente. In caso di decadenza della predetta normativa vale la seguente.

Per le aree CP valgono le seguenti disposizioni:

I lotti del piano attuativo dovranno essere utilizzati per il soddisfacimento della domanda di edilizia residenziale sociale o della domanda di edilizia agevolata.

Ai sensi del DM 22 aprile del 2008, rientrano nella definizione di alloggio sociale, quegli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree o immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni e anche alla proprietà attraverso prezzo convenzionato.

- Modalità d'intervento: Intervento indiretto (PUA d'iniziativa privata, PEEP d'iniziativa pubblica).
- Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (art. 11): A, B1, B2, B4, B5, C, D1, D2, D3, D4, D6, G1, G2, h1.
- Categorie d'intervento (art. 12) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE.

**Aumento della SUL esistente del 20%. L'aumento della SUL esistente rappresenta la premialità dell'articolo 33.16. Per i casi di demolizione e ricostruzione la premialità è quella dell'articolo 33.16.2 (aumento della SUL esistente del 35% non cumulabile con quella del 20%). Per il predetto incremento (articolo 33.16) si è obbligati a realizzare nella realizzazione degli immobili o nella ristrutturazione degli immobili esistenti RE i livelli prestazionali (33.12.2.4) così come disciplinati negli articoli 33.12.2.1 33.12.2.2 e 33.12.2.3, differenziati in relazione alla dimensione del lotto (33.12.3).**

- Parametri:
  - IT = 0,10 – 0,7 mq/mq (**Il valore fissato è 0,1 mq/mq.**) L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice in funzione degli esiti di attuazione della previsione edilizia e/o urbanistica del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta. Ciò senza alterare il dato complessivo del dimensionamento del Piano.
  - AP = 10 mq/ab;
  - IC = 110 mc/vano
  - HE, DE, DS, DC = fissato dal PUA.
- ATTIVITÀ Commerciale 10% - 30% QST. (**La percentuale fissata è 30%**). L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare la percentuale in funzione degli esiti di attuazione delle previsioni edilizie e/o urbanistiche del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta. Ciò senza alterare il dato complessivo del dimensionamento del Piano. La percentuale si riferisce ai nuovi manufatti da realizzare. Per quelli esistenti non esistono comunque limiti al cambiamento di destinazione d'uso. Il valore massimo fissato evidenzia la possibilità nelle aree libere delle zone C di realizzare superfici residenziali e commerciali.

## ARTICOLO 39 Aree di trasformazione

Si applicano le disposizioni dei precedenti articoli se ammesse 33.12.1.2 e 33.16., 33.18.3 e 33.18.1 e 33.18.2.

### 39.1. Disciplina generale

**39.1.1.** Le aree del tipo TUC e TUD2 sono aree attuate dai privati con procedure perequative mediante comparti edificatori di cui all'articolo 33 della legge 16 del 2004 e Regolamento n. 5 del 2011 (articolo 12, commi 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16) con redazione di PUA d'iniziativa pubblica (33.2).

**39.1.2.** I PUA d'iniziativa pubblica possono comprendere anche zone non contigue oltre quelle TUC o MUB: viabilità, zone FZ, B1, B2, CP. Per le aree TUC e MUB, IT comprende l'aliquota dei possibili trasferimenti di diritti edificatori delle superfici compensative correlate.

Le superfici a standard devono tener conto dell'incremento per effetto dei trasferimenti di diritti edificatori.

**39.1.3.** Le aree di trasformazione del tipo D (D2 e D3) sono attuate senza procedure perequative, le aree TUD2 sono attuate con procedure perequative. Le aree D sono disciplinate dal CAPO 10 (articolo 40 e seguenti).

**39.1.4.** Nelle aree di trasformazione si applicano le disposizioni 27.1.1 e 27.1.2. della componente strutturale in caso di sovrapposizione con A4, R4, A3, R3 del Piano stralcio dell'Autorità di Bacino. Nelle aree di trasformazione è ammessa la possibilità di includere aree a boschi o aree appartenenti all'ambito di tutela di 1°, 2°, 3° (E1, E2, E3) individuati nella componente strutturale e a condizione che:

- le aree sottoposte a limitazione dalla componente strutturale non siano computate ai fini del calcolo della QST.
- nella disciplina dei PUA sia prevista la disciplina della componente strutturale.
- nell'attuazione sia rispettata la disciplina della componente strutturale.

**39.1.5.** Nelle aree di trasformazione è ammessa la possibilità di includere aree sottoposte a vincoli del Ministero dei Beni Culturali a condizione che negli interventi edilizi vengano rispettate le limitazioni dei predetti vincoli e che le aree sottoposte a limitazione non siano computate ai fini del calcolo della QST.

**39.1.5.1.** Alle aree potenzialmente instabili anche derivante da problematiche connesse alla presenza di cavità ipogeo antropiche, incluse nella relazione generale geologica e nello studio geologico e ricadenti nelle zone del tipo A, B, C, D (D1, D2, D3), E della zonizzazione urbanistica si applicano oltre alle le disposizioni urbanistiche le prescrizioni del predetto studio geologico e quelle del piano stralcio dell'Autorità di Bacino.

Alle aree potenzialmente instabili incluse nella relazione generale geologica e nello studio geologico con presenza di sinkhole e ricadenti nelle zone del tipo D3 della zonizzazione urbanistica si applicano oltre alle disposizioni urbanistiche quelle del predetto studio geologico che prevedono l'inedificabilità (pag.52 relazione generale Tav. G1\*).

### 39.2. Disciplina aree TUC

Sono correlate al comparto le aree FZ (come riportate nelle cartografie). Tali aree rappresentano superfici compensative aggiuntive del comparto. La QST delle predette aree è trasferita nella superficie integrativa (SI) del comparto TUC o, in caso d'impossibilità, nella superficie compensativa.

- Modalità d'intervento: Intervento indiretto (PUA d'iniziativa pubblica dell'intera area) e costituzione, ai fini dell'attuazione e dopo l'approvazione del PUA, del comparto edificatorio da parte dei privati.

**Nell'ambito delle aree da attuarsi per intervento indiretto è ammessa la possibilità del PDCC d'iniziativa privata (articolo 28 bis del DPR 380/01).**

**Per il predetto incentivo urbanistico si è obbligati a realizzare nella realizzazione di nuovi immobili o nella ristrutturazione degli immobili esistenti RE i livelli prestazionali (33.12.2.4) così come disciplinati negli articoli 33.12.2.1, 33.12.2.2 e 33.12.2.3, differenziati in relazione alla dimensione del lotto (33.12.3).**

- ~~Permessi di costruzione da parte dei privati dopo l'approvazione del PUA o secondo il paragrafo 33.2.~~
- Procedura perequativa: articolo 33, LR 16 del 2004 e Regolamento n. 5/2011.
- Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (art. 11): A, B1, B2, B4, B5, C, D1, D2, D3, D4, D6, G1, G2, H.
- Attività residenziale valore minimo 51% QST.
- Categorie d'intervento (art. 12) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE.
- Parametri:

IT = 0,04 - 0,5 mq/mq. (Il valore fissato è 0,25 mq/mq.). L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice in funzione degli esiti di attuazione della previsione

edilizia e/o urbanistica del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta. Ciò senza alterare il dato complessivo del dimensionamento del Piano.

IF = fissato dal PUA in funzione delle aree pubbliche (AP) e della viabilità.

SC = 40% ST oltre a quella della zona FZ correlata.

AP = 10 mq/ ab. localizzati nella SI;

IC = 110 mc/vano

HE, DE, DS, DC, IF = fissato dal PUA.

➤ ATTIVITÀ Commerciale 15% - 40% QST. (**La percentuale fissata è 40%**). L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare la percentuale in funzione degli esiti di attuazione delle previsioni edilizie e/o urbanistiche del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta. Ciò senza alterare il dato complessivo del dimensionamento del Piano. La percentuale si riferisce ai nuovi manufatti da realizzare. Per quelli esistenti non esistono comunque limiti al cambiamento di destinazione d'uso. Il valore fissato evidenzia la possibilità di realizzare superfici residenziali e commerciali.

Si applicano le disposizioni: 39.1., 39.1.1., 39.1.2., 39.1.3., 39.1.4. 39.1.5.

### 39.3. Disciplina aree tipo MUB

Si applicano le disposizioni dei precedenti articoli se ammesse 33.12.1.2 e 33.16., 33.18.3 e 33.18.1 e 33.18.2.

Le aree MUB sono aree da riqualificare dal punto vista fisico e funzionale.

➤ Modalità d'intervento: Intervento indiretto (PUA d'iniziativa pubblica).

**Nell'ambito delle aree da attuarsi per intervento indiretto è ammessa la possibilità dell'intervento diretto con il PDCC d'iniziativa privata (articolo 28 bis del DPR 380/01).**

**Per il predetto incentivo urbanistico si è obbligati a realizzare nei nuovi immobili o nella ristrutturazione degli immobili esistenti RE i livelli prestazionali (33.12.2.4) così come disciplinati negli articoli 33.12.2.1, 33.12.2.2 e 33.12.2.3, differenziati in relazione alla dimensione del lotto (33.12.3).**

➤ ~~Permessi di costruzione da parte dei privati dopo l'approvazione del PUA o secondo il paragrafo 33.2.~~

➤ Procedura perequativa: articolo 33, LR 16 del 2004 e Regolamento n. 5/2011.

Sistema perequazione: perequazione immobiliare con edilizia sociale.

Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (art. 11): A, B1, B2, B4, B5, C, D1, D2, D3, D4, D6, G1, G2, H.

➤ Categorie d'intervento (art. 12) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE.

➤ Attività residenziale valore minimo 51% QST.

➤ Parametri:

D = Densità di popolazione ab/Ha = 100 – 250. (**Il valore fissato è 100 ab/ha.**) L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore della Densità in funzione degli esiti di attuazione della previsione edilizia e/o urbanistica del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta. Ciò senza alterare il dato complessivo del dimensionamento del Piano.

**Il valore della Densità deve tener conto della quantità di QST connessa alla superficie FZ correlata al comparto MUB e oggetto di trasferimento.**

IT= In funzione della D fissata.

➤ SC = la superficie compensativa è rappresentata dalla zona elementare 7FZ, che può anche essere correlata alle due aree MUB e conseguentemente ripartita.

- Edilizia sociale = **Il valore di Edilizia sociale è il 10% QST o SUL**. Per il primo triennio è stabilito che l'edilizia sociale è di tipo convenzionata il cui prezzo è fissato dal Decreto Regionale. L'API a decorrere dal 2° triennio, può modificare la percentuale in funzione degli esiti di attuazione delle previsioni edilizie e/o urbanistiche del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta.

AP = 10 mq/abitanti insediati; IC = 110 mc/vano

HE, DE, DS, DC = fissati dal PUA.

- ATTIVITÀ Commerciale 15% - 40% QST. **(La percentuale fissata è 40%)**. L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare la percentuale in funzione degli esiti di attuazione delle previsioni edilizie e/o urbanistiche del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta. Ciò senza alterare il dato complessivo del dimensionamento del Piano. La percentuale si riferisce ai nuovi manufatti da realizzare. Per quelli esistenti non esistono comunque limiti al cambiamento di destinazione d'uso. Il valore fissato evidenzia la possibilità di realizzare superfici residenziali e commerciali.
- Si applicano le disposizioni 39.1., 39.1.1., 39.1.2., 39.1.3., 39.1.4. 39.1.

## CAPO 10°: COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO DI TIPO PRODUTTIVO

### ARTICOLO 40 Componente insediativa di tipo produttivo

Si applicano le disposizioni dei precedenti articoli se ammesse 33.12.1.2 e 33.16., 33.18.3 e 33.18.1 e 33.18.2.

La componente insediativa di tipo produttivo è costituita da 4 zone elementari:

**D1-** zone destinate ad attività produttive (industriali, artigianali, ecc.)

**D2-** zone destinate alla distribuzione commerciale e artigianato.

**D3-** zone per attività di tipo misto: turismo, ricettività, servizi, commercio, ecc.

**D4-** zone ad usi produttivi per l'attività estrattiva.

### ARTICOLO 41 Disciplina di attuazione zone elementari D1

Per le aree D1 esistenti valgono le norme del PUA o PIP vigente.

Per le aree D1 di progetto valgono le disposizioni che seguono:

- Modalità d'intervento: Intervento indiretto d'iniziativa pubblica PIP.
- Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (articolo 11): A di stretta pertinenza dell'immobile produttivo (5% QST. In ogni caso è sempre ammesso la realizzazione dell'alloggio del custode, di stretta pertinenza dell'attività produttiva, di superficie minima mq.110.), B1, B4, B5, C6, D, E, H, G1, G2, H.
- Articolo 12 su edifici esistenti: MO, MS, RC, RE.
- Parametri:

IT = 0,25 - 0,3 mq/mq **(Il valore fissato è 0,25 mq/mq)**. L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice in funzione degli esiti di attuazione della previsione edilizia e/o urbanistica del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta. Ciò senza alterare il dato complessivo del dimensionamento del Piano.

IF = Funzione di IT

**Nell'ambito delle aree da attuarsi per intervento indiretto è ammessa la possibilità dell'intervento diretto con il PDCC d'iniziativa privata (articolo 28 bis del DPR 380/01). In tal caso non si applica l'indice fondiario ma il rapporto di copertura pari a: 0,5 mq/mq della superficie del lotto.**

AP = DM 1444/68

HE, DE, DS, DC = valori fissati dal PUA

**In caso di PDCC per gli effetti degli articoli 33.12.2.1 e 33.17. i parametri di IF, HE, DE, DS, DC sono i seguenti:**

**HE = 10 m. È ammessa la deroga per manufatti speciali e volumi tecnici.**

**DE = 10 m.**

**DC = 5 m. (non è ammessa la costruzione in confine o aderenza).**

**DS: dentro il centro abitato a confine con il marciapiede. Fuori il centro abitato articolo 28.4.**

➤ ATTIVITÀ commerciali 20% - 40% QST. **(La percentuale fissata è 20%).** L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare la percentuale in funzione degli esiti di attuazione delle previsioni edilizie e/o urbanistiche del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta. Ciò senza alterare il dato complessivo del dimensionamento del Piano. La percentuale si riferisce ai nuovi manufatti da realizzare. Per quelli esistenti non esistono comunque limiti al cambiamento di destinazione d'uso. Il valore fissato evidenzia la possibilità di realizzare superfici residenziali e commerciali.

## ARTICOLO 42 Disciplina di attuazione zone elementari D2 e TUD2

### ZONE ELEMENTARI DEL TIPO D2:

**Le particelle catastali relative ad attività esistenti a carattere industriale ricadenti in zona elementari D2, legittimamente insediati prima dell'approvazione del PUC, (derivanti da PUA e/o PIP approvati prima del PUC) assumono carattere di zona elementare D1 ancorché ricadenti in zona D2.**

➤ Modalità d'intervento:

**Intervento indiretto d'iniziativa privata (PUA o PDCC)** per lotti esistenti maggiori o uguali di mq. 5000 secondo le seguenti disposizioni:

➤ Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (articolo 11): A di stretta pertinenza dell'immobile produttivo (5% QST. In ogni caso è sempre ammessa la realizzazione dell'alloggio del custode, di stretta pertinenza dell'attività produttiva, di superficie minima mq.110), B, C4, C5, C6, C7, C8, D, E, G1, H.

➤ Articolo 12 su edifici esistenti: MO, MS, RC, RE.

➤ Parametri urbanistici:

IT = 0,10 - 0,3 mq/mq. **(Il valore fissato è 0,20 mq/mq.).** L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice in funzione degli esiti di attuazione della previsione edilizia e/o urbanistica del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta.

IF = funzione di IT

**Nell'ambito delle aree da attuarsi per intervento indiretto è ammessa la possibilità dell'intervento diretto con il PDCC d'iniziativa privata (articolo 28 bis del DPR 380/01). In tal caso non si applica l'indice fondiario ma il rapporto di copertura pari a: 0,5 mq/mq della superficie del lotto.**

AP= 10% della ST - DM 1444/68

HE, DE, DS, DC = valori fissati dal PUA

**In caso di PDCC per gli effetti degli articoli 33.12.2.1 e 33.17. i parametri di IF, HE, DE, DS, DC sono i seguenti:**

**HE = 10 m. È ammessa la deroga per manufatti speciali e volumi tecnici.**

**DE = 10 m., DC = 5 m. (non è ammessa la costruzione in confine o aderenza).**

**DS: dentro il centro abitato a confine con il marciapiede. Fuori il centro abitato articolo 28.4.**

**Intervento diretto d'iniziativa privata** per interventi su lotti esistenti minori di mq. 5000.

- Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (articolo 11): A di stretta pertinenza dell'immobile produttivo (5% QST. In ogni caso è sempre ammesso la realizzazione dell'alloggio del custode, di stretta pertinenza dell'attività produttiva, di superficie minima mq.110.), B, C4, C5, C6, C7, C8, D, E, G1, H.

- Articolo 12 su edifici esistenti: MO, MS, RC, RE.

- Parametri:

~~IF= 0,10 - 0,3 mq/mq. (Il valore fissato è 0,15 mq/mq.). L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice in funzione degli esiti di attuazione della previsione edilizia e/o urbanistica del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta.~~

**Nell'ambito delle aree da attuarsi per intervento diretto non si applica l'indice fondiario ma il rapporto di copertura pari a: 0,5 mq/mq della superficie del lotto.**

AP = DM 1444/68 - Legge regionale 1 del 2000

HE = 10 m. È ammessa la deroga per manufatti speciali e volumi tecnici.

DE = 10 m., DC = 5 m. (non è ammessa la costruzione in confine o aderenza).

DS: dentro il centro abitato a confine con il marciapiede. Fuori il centro abitato vale la disposizione del paragrafo 28.4 della componente strutturale.

Per le aree D2 interne al centro abitato attestata sulla Strada 87, la distanza degli edifici dalle strade è 20 m. La fascia di 20 m. è partecipe del calcolo della QST se consentito e utilizzabile secondo il comma 28.6 per marciapiede, fascia alberata tipo boulevard, pista ciclopedonale, pista carrabile complementare, parcheggi pertinenziali e/o parcheggi pubblici o di uso pubblico.

### ZONE ELEMENTARI DEL TIPO TUD2:

- Modalità d'intervento: Intervento indiretto (PUA d'iniziativa pubblica o privata o PDCC).

~~➤ Permessi di costruzione da parte dei privati dopo l'approvazione del PUA o secondo le disposizioni del paragrafo 33.2.~~

~~➤ Procedura perequativa: articolo 33 presenti norme, Legge Regionale n. 16 del 2004 e Regolamento n. 5/2011.~~

- Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (art. 11): A di stretta pertinenza produzione (5% QST. In ogni caso è sempre ammesso la realizzazione dell'alloggio del custode, di stretta pertinenza dell'attività produttiva, di superficie minima mq.110), B1, B4, B5, C6, D, E, G1, H.

- Categorie d'intervento (art. 12) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE.

- Parametri:

IT = 0,1 - 0,4 mq/mq. (Il valore fissato è 0,25 mq/mq.). L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice in funzione degli esiti di attuazione della previsione edilizia e/o urbanistica del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta.

IF = Funzione di IT

**Nell'ambito delle aree da attuarsi per intervento indiretto è ammessa la possibilità dell'intervento diretto con il PDCC d'iniziativa privata (articolo 28 bis del DPR 380/01). In tal caso non si applica l'indice fondiario ma il rapporto di copertura pari a: 0,5 mq/mq della superficie del lotto.**

**LOTTO minimo maggiore o uguale a mq. 600**

AP = DM 1444/68

HE, DE, DS, DC = valori fissati dal PUA

**In caso di PDCC per gli effetti degli articoli 33.12.2.1 e 33.17. i parametri di IF, HE, DE, DS, DC sono i seguenti:**

**HE = 10 m. È ammessa la deroga per manufatti speciali e volumi tecnici.**

**DE = 10 m., DC = 5 m. (non è ammessa la costruzione in confine o aderenza).**

**DS: dentro il centro abitato a confine con il marciapiede. Fuori il centro abitato articolo 28.4.**

Per le aree TUD2 interne al centro abitato attestate sulla Strada Sannitica la distanza degli edifici dalle strade è 20 m. La fascia di 20 m. è partecipe del calcolo della QST e utilizzabile secondo il comma 28.6 per marciapiede, fascia alberata tipo boulevard, pista ciclopedonale, pista carrabile complementare, parcheggi pertinenziali, e/o parcheggi pubblici o di uso pubblico.

SC = 30% ST oltre a quella della zona FZ correlata.

Nella superficie compensativa del comparto potranno essere realizzate i diritti edificatori dei trasferimenti delle zone FZ correlate.

## ARTICOLO 43 Disciplina di attuazione zone elementari D3 (attività miste)

Le zone D3 sono suddivise in 4 tipi di macro funzioni:

**Attività dense:** alberghi, ristoranti, ecc.;

**Attività aperte:** agri campeggi, golf, servizi, ecc.;

**Attività miste:** turismo, commercio, direzionale, ecc.;

**Attività residenziali:** A1, A2, articolo 11, paragrafo 11.2. nel limite del 30% di IT.

➤ Modalità d'intervento:

Attuazione indiretta d'iniziativa privata o pubblica o mista previa PUA d'iniziativa pubblica dell'intera zona elementare. Per ogni zona elementare devono essere presenti almeno 3 macro funzioni.

Parametri da utilizzare per la redazione PUA.

➤ Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (articolo 11): A (15% QST In ogni caso è sempre ammessa la realizzazione dell'alloggio del custode, di stretta pertinenza dell'attività produttiva, di superficie minima mq.110), B, D, E, G, H.

➤ Articolo 12 su edifici esistenti: MO, MS, RC, RE.

➤ Parametri:

IT = 0,15 - 0,3 mq/mq. (**Il valore fissato è 0,15 mq/mq.**). L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice in funzione degli esiti di attuazione della previsione edilizia e/o urbanistica del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta.

IF= Funzione di IT

**Nell'ambito delle aree da attuarsi per intervento indiretto è ammessa la possibilità dell'intervento diretto con il PDCC d'iniziativa privata (articolo 28 bis del DPR 380/01). In tal caso l'indice fondiario è pari a 0,1 mq/mq.**

ATTIVITA' = La prevalenza delle attività è fissata dal PUA.

AP = 10% della Superficie territoriale ai sensi del DM 1444/68 oltre quelli funzionali (per ogni macro funzione) previsti dalla Legge regionale 1 del 2000. Parcheggi pertinenziali 1/10 QST.

**Le aree della fascia di rispetto delle rispettive strade sono considerate idonee per l'allestimento strade del tipo "boulevard" con "green way" come disciplinato dai commi 24.2.2., 24.2.3., 24.2.4., 24.2.5., 28.2., 31.4., 32.2.**

HE, DE, DS, DC = valori fissati dal PUA.

**In caso di PDCC per gli effetti degli articoli 33.12.2.1 e 33.17 i parametri di IF, HE, DE, DS, DC sono i seguenti:**

**HE = 10 m. È ammessa la deroga per manufatti speciali e volumi tecnici.**

**DE = 10 m., DC = 5 m. (non è ammessa la costruzione in confine o aderenza).**

**DS: dentro il centro abitato a confine con il marciapiede. Fuori il centro abitato articolo 28.4.**

## ARTICOLO 44 Disciplina di attuazione zone elementari D4

Le aree sono soggette all'obbligo del rimodellamento del terreno e alla ricomposizione del manto vegetale. È consentito solo l'edificazione dei manufatti di servizio. Si applicano gli interventi dell'articolo 13.

## CAPO 11°: COMPONENTE PROGRAMMATICA RELATIVA AL SISTEMA DEI SERVIZI

### ARTICOLO 45 Il sistema dei servizi

Il sistema dei servizi (zone F del tipo ZTO F) è suddiviso in aree per spazi pubblici di ruolo locale e di ruolo generale:

#### 45.1 Di ruolo locale connessi all'insediamento residenziale (art. 3, DM 1444/68):

**F1z** spazi pubblici (istruzione e attrezzature collettive) di ruolo locale integranti gli insediamenti residenziali esistenti o di nuova costituzione. Nelle zone F1z sono comprese, ai sensi dell'articolo 1 della LR 9/90, le aree per attrezzature religiose.

**F2z** spazi destinati al verde pubblico e/o sport di ruolo locale.

**F3z** spazi destinati al parcheggio pubblico.

#### 45.2. **Si conferma la disciplina dei diritti edificatori delle FZ.**

Gli API possono individuare ambiti urbani caratterizzati da degrado da assoggettare a interventi di rigenerazione urbana, i cui obiettivi sono individuati dai medesimi API. Per rigenerazione urbana si intende un insieme organico di interventi che riguarda edifici pubblici e privati e spazi pubblici, attraverso iniziative di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione e nuova costruzione (RU) con obiettivi da conseguire in termini di sostenibilità. Per favorire gli investimenti negli ambiti di rigenerazione urbana l'API può disporre un regime agevolato consistente nella riduzione del contributo di costruzione relativamente a tutte le sue componenti e nell'applicazione di un'aliquota ridotta agli effetti dell'imposta municipale sugli immobili. L'API nel rispetto dell'articolo 5 comma 3 del D.L. 70 del 2011 convertito in L. 106 del 2011 e che ha modificato l'articolo 2643 del codice civile, può disciplinare attraverso il PUA d'iniziativa pubblica o PU:

- il trasferimento dei diritti edificatori delle FZ di progetto o delle aree preordinate all'esproprio anche nelle aree libere del TUC con eventuale accorpamento della QST se prevista, fermo restando i limiti di densità edilizia stabiliti e il rispetto di altezze e distanze disciplinate dalle norme delle zone.
- il trasferimento dei diritti edificatori delle FZ o delle aree preordinate all'esproprio anche nelle aree del TUC attraverso interventi di RU anche con l'accorpamento della QST se prevista, fermo restando i limiti di densità edilizia stabiliti e il rispetto di altezze e distanze disciplinate dalle norme delle zone.

#### 45.3. Di ruolo generale (art. 4, c. 5, DM 1444/68):

**F1t** attrezzature di interesse generale, ospedaliera, istruzione superiore;

**F2t** spazi destinati ai parchi pubblici urbani extraurbani;

Gli spazi F1 configurano attrezzature pubbliche, F2 configurano il verde urbano.

#### 45.4. Di ruolo generale non disciplinate dal DM 1444/68, servizi di uso collettivo:

**F4** attrezzature direzionali e sociali di interesse collettivo.

**F5** attrezzature per servizi speciali (attrezzature militari, cimiteriali, ecc.).

**F6** spazi privati destinati a impianti sportivi, ecc.

**45.5.** Le aree della fascia di rispetto delle strade sono idonee per la sistemazione di strade del tipo boulevard con green way e piste ciclopedonali tali da valorizzare il territorio e rendere utilizzabili le arterie sotto il profilo della sostenibilità e della mobilità dolce e lenta (commi 24.2.2., 24.2.3., 24.2.4., 24.2.5., 28.2., 31.4. e disciplina delle zone B, D3 37.3.,

37.4., 43). Nei limiti del precedente comma e in simmetria con i commi 24.2.4., 24.2.5. le predette aree sono definite FZ e acquisite secondo le disposizioni citate.

### ARTICOLO 46 Dotazione minima di spazi pubblici zone residenziali

Lo standard minimo è pari a mq 18,00 ad abitante, con la seguente ripartizione:

- mq 5,00 per abitante, per aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie d'obbligo);
- mq 2,0 per abitante, di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);
- mq 9,00 per abitante, di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- mq 2,00 per abitante, di aree per parcheggio pubblico.

Rientrano nella zona del tipo F1/z lettere a) e b), nella zona del tipo F2/z lettera c), nella zona del tipo F3/z lettera d).

Nel perimetro delle ST o SI è possibile modificare le ripartizioni tra le classi.

**La dotazione di spazi pubblici è maggiore di quella minima, pari a circa 37 mq per abitante di cui 13 esistenti e 24 di progetto.**

AREE FZ			
Aree FZ esistenti	35200	0,3	13
Aree FZ di progetto	33300	0,3	12
Aree FZ di progetto da TU	33211	0,3	12
	<b>101711</b>		<b>37</b>

Dei 24 mq per abitante di aree pubbliche di progetto, circa 12 sono reperite dalle FZ e 12 dalle aree di trasformazione.

Anche le aree FZ e la viabilità di progetto sono incluse nel procedimento di assegnazione del diritto di edificabilità e sottoposte a compensazione. In questo modo, la manovra permette di acquisire aree per circa 66.500 mq attraverso il procedimento della cessione gratuita.

### ARTICOLO 47 Dotazione minima di spazi pubblici di ruolo territoriale

Lo standard minimo è pari a 17,5 mq per abitante, con la seguente ripartizione:

- mq 1,5 per abitante, destinati ad attrezzature per l'istruzione superiore;
- mq 1,00 per abitante, per spazi destinati ad attrezzature sanitarie e ospedaliere e servizi vari.
- mq 15,00 per abitante, per spazi destinati parchi urbani e extraurbani.

Rientrano nella zona del tipo F1T lettere a), b), nella zona del tipo F2T lettera c).

~~La dotazione di aree a parco urbano e extraurbano è pari a 1.569.000 mq, che corrispondono a 577 mq per abitante. Nella dotazione è compresa anche la zona F1T. La manovra inoltre prevede le piste ciclabili, le aree pubbliche nelle zone D e F4 e le aree F6 aggiuntive rispetto al Decreto.~~

### ARTICOLO 48 Efficacia della rappresentazione grafica

La perimetrazione dello spazio pubblico partecipa della zona elementare F1z e F2z rappresentata nella cartografia di PUC ha ruolo prescrittivo.

### ARTICOLO 49 Perimetrazione degli spazi pubblici

Nella Superficie integrata delle aree di trasformazione gli standard sono riferiti ai bisogni specifici dell'insediamento, non incidono nel soddisfacimento del fabbisogno pregresso.

Le aree compensative sono volte a soddisfare il bisogno pregresso.

### ARTICOLO 50 Zona F già configurante spazi pubblici

Il PUC individua zone elementari costituite da aree già utilizzate per spazi pubblici definite come zone del tipo F. La rappresentazione grafica specifica attraverso il simbolo la tipologia della classe. La zona F esistente non soddisfa il fabbisogno di aree da destinare ad attrezzature pubbliche comunali per la popolazione stimata. Il soddisfacimento viene perseguito attraverso le aree di progetto. Nel perimetro della zona elementare del tipo F (esistente) si persegue la conferma dell'attuale utilizzazione dello spazio pubblico, costruito e non.

Al fine di facilitare l'utilizzazione degli immobili esistenti ricadenti nelle aree F, l'amministrazione può deliberare la modifica delle destinazioni urbanistica degli immobili esistenti in conseguenza di alienazione degli immobili stessi o acquisizione degli stessi al patrimonio comunale.

### ARTICOLO 51 La zona FZ di nuova produzione (F1Z F2Z, F3, articolo15)

Per le aree F1Z, F2Z, F3, è ammessa la realizzazione dei privati delle funzioni pubbliche previste dal PUC, con sottoscrizione e approvazione di convenzione. L'amministrazione comunale può deliberare la modifica delle modalità di utilizzazione indicate nel PUC correlata al progetto edilizio dell'opera. Fanno parte della zona F1z le piazze esistenti (slarghi, viabilità, ecc. con valore esclusivo per l'ambito interno al centro abitato) anche non rappresentate con la sigla nelle cartografie.

- Modalità d'intervento: Intervento diretto d'iniziativa pubblica o privata.
- Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (articolo 11): B1, B4, B5, C, D1, D2, H.
- Articolo 12 su edifici esistenti: MO, MS, RC, RE.
- Parametri:

IF = 0,10 - 1,0 mq/mq (Il valore fissato è 0,4 mq/mq.). L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice in funzione degli esiti di attuazione della previsione edilizia e/o urbanistica del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta.

HE = 10,5- 13 m. alla linea di gronda.

L'altezza massima di 13 m. è ammessa in presenza di cortine edilizie esistenti che comprendono edifici con altezze maggiori di 10,5 m.

DE = 10 m., DC = 5 m.

DS: dentro il centro abitato a confine con il marciapiede. Fuori il centro abitato vale la disposizione del paragrafo 28.4.

**L'articolo 51 fa riferimento alla possibilità che per le aree F1Z, F2Z, F3, i privati possono realizzare le funzioni pubbliche previste dal PUC. Il riferimento a tale possibilità determina il carattere conformativo di tali regime di aree come rappresentato nel precedente articolo 15 che fa riferimento alla recente sentenza del Consiglio di Stato n. 5125/2018 sulle attrezzature di interesse pubblico. La sentenza ha ribadito che il vincolo impartito dal PRG (o dal PUC) è conformativo e non espropriativo.**

**La maggioritaria giurisprudenza amministrativa afferma che sfuggono allo schema ablatorio, con le connesse garanzie costituzionali in termini di alternatività fra indennizzo e durata predefinita, i vincoli di destinazione imposti dal piano regolatore per attrezzature e servizi realizzabili anche ad iniziativa privata o promiscua, in regime di economia di mercato, anche se accompagnati da strumenti di convenzionamento, come ad esempio parcheggi o impianti sportivi.**

### ARTICOLO 52 Attrezzature pubbliche F1T articolo 4 DM 1444/68

Le zone F1T riguardano aree riservate a servizi pubblici d'interesse territoriale, DM 1444 del 1968 e sono comprese nelle aree F1T.

Modalità d'intervento: Intervento diretto d'iniziativa pubblica o privata.

Nelle aree F1T sono comprese aree per infrastrutture ferroviarie (la fascia di rispetto è disciplinato dall'articolo 29.2). Nelle aree F1T oltre alle funzioni dell'articolo 11 sono ammesse funzioni ferroviarie territoriale di rango strategico.

- Destinazioni ammesse edifici esistenti (art. 11): B1, B4, B5, C, D1, D2, H.
- Categorie d'intervento (art. 12) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE.
- Parametri:
  - IF= 0,1 - 1,0 mq/mq. **(Il valore fissato è 0,4 mq/mq.)**. L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice in funzione degli esiti di attuazione della previsione edilizia e/o urbanistica del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta.
  - HE = 10,5- 13 m. alla linea di gronda.  
L'altezza massima di 13 m. è ammessa in presenza di cortine edilizie esistenti che comprendono edifici con altezze maggiori di 10,5 m.
  - DE = 10 m.
  - DS: dentro il centro abitato a confine con il marciapiede. Fuori il centro abitato vale la disposizione del paragrafo 28.4.
  - DC = 10 m.

## ARTICOLO 53 F2T Perimetrazione parco agricolo e fluviale

Così come precisato nel precedente articolo 24.2 le aree ricadenti nella perimetrazione del Parco agricolo fluviale assumono destinazione agricola del tipo E1, E2, E3, E4, E5.

La parte inedificabile del torrente Seneta (m. 10) assume valore di zona di tutela E1.

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli disciplinati dalle differenti zone elementari E1, E2, E3, E4, E5 (articoli 58, 59, 60, 61).

- ~~Modalità d'intervento: Intervento indiretto d'iniziativa pubblica (PUA o PU).~~
- ~~Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti (articolo 11): B1, C5, C6, D1, D2.~~
- ~~Categorie d'intervento edifici esistenti: MO, MS, RC, RE.~~
- ~~Parametri:
  - IT = 0,1 - 0,5 mq/mq. **(Il valore fissato è 0,1 mq/mq.)**. L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice in funzione degli esiti di attuazione della previsione edilizia e/o urbanistica del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta.
  - IF - In funzione dell'IT prescelto
  - HE = 10,5 m. alla linea di gronda.
  - DE = 10 m.
  - DS: dentro il centro abitato a confine con il marciapiede. Fuori il centro abitato vale la disposizione del paragrafo 28.4.
  - DC = 10 m.~~

È ammessa la possibilità del progetto d'iniziativa pubblica relativa alla valorizzazione del parco agricolo fluviale, fermo restando la permanenza delle colture in atto in ragione delle differenziate zone agricole.

Le aree della fascia di rispetto delle strade sono idonee per la sistemazione di strade del tipo boulevard con green way e piste ciclopedonali tali da valorizzare il territorio e rendere utilizzabili le arterie sotto il profilo della sostenibilità e della mobilità dolce e lenta (commi 24.2.2., 24.2.3., 24.2.4., 24.2.5., 28.2., 31.4. e disciplina zone B, D3 commi 37.3., 37.4.,

43). Nei limiti del precedente comma e in simmetria con la disciplina dei commi 24.2.4., 24.2.5. le predette aree sono definite FZ e acquisite secondo le disposizioni citate.

## ARTICOLO 54 Disciplina della zona elementare del tipo F4

Aree finalizzate alla realizzazione di attrezzature direzionali e sociali.

- Modalità d'intervento:

~~Intervento indiretto d'iniziativa privata (PUA) su lotti esistenti maggiori o uguali di mq. 4000.~~

~~Intervento diretto su lotti esistenti minori di mq. 4000.~~

**È ammessa la possibilità dell'intervento diretto con il PDCC d'iniziativa privata (articolo 28 bis del DPR 380/01). In tal caso si applica l'indice fondiario e il precedente articolo 33.17.**

- Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (art. 11): A (10% QST), B, C, D, E2, G1, H.
- Categorie d'intervento (art.12) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE.
- Parametri:

IT = 0,15 - 0,6 mq/mq per interventi indiretti. (Il valore fissato è 0,25 mq/mq.). L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice in funzione degli esiti di attuazione della previsione edilizia e/o urbanistica del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta.

IF = 0,30 mq/mq.

IF = 0,15 - 0,7 mq/mq per interventi diretti. (Il valore fissato è 0,30 mq/mq.). L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice in funzione degli esiti di attuazione della previsione edilizia e/o urbanistica del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta.

AP = DM 1444/68 – Leggi regionali 1/2000 – 14/1982

HE = 10,5- 13 m. alla linea di gronda.

L'altezza massima di 13 m. è ammessa in presenza di cortine edilizie esistenti che comprendono edifici con altezze maggiori di 10,5 m.

DE = 20 m.

DC = 10 m. (non è ammessa costruzione in confine o in aderenza)

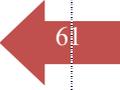
DS: dentro il centro abitato a confine con il marciapiede. Fuori il centro abitato vale la disposizione del paragrafo 28.4.

Per le aree F4 attestate sulla Strada 87 interne al centro abitato la distanza degli edifici dalle strade è 20 m. La fascia di 20 m. è partecipe del calcolo della QST e utilizzabile secondo il comma 28.6 per marciapiede, fascia alberata tipo boulevard, pista ciclopedonale, pista carrabile complementare, parcheggi pertinenziali e/o parcheggi pubblici o di uso pubblico.

## ARTICOLO 55 Disciplina della zona elementare del tipo F5

Le zone F5 riguardano servizi speciali (protezione civile, cimiteri, fasce cimiteriali, depuratori, caserme ecc.) che non rientrano nel DM 1444/68.

- Modalità d'intervento: Intervento diretto d'iniziativa pubblica.
- Categorie d'intervento (art. 12) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE.



➤ Parametri:

IF = 0,1 mq/mq - 1,0 mq/mq. **(Il valore fissato è 0,25 mq/mq.)**. L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice in funzione degli esiti di attuazione della previsione edilizia e/o urbanistica del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta.

AP = DM 1444/68; DE = 40 m.

DS: dentro il centro abitato a confine con il marciapiede. Fuori il centro abitato vale la disposizione del paragrafo 28.4.

DC = 20 m. (è ammessa costruzione in confine, o in aderenza).

La zona F5 rappresenta la fascia di rispetto cimiteriale. A tale fascia non si applicano i precedenti parametri, ma la disciplina del comma 29.1.

## ARTICOLO 56 Disciplina delle zone elementari del tipo F6

Funzioni sportive di uso pubblico (impianti sportivi coperti o scoperti, maneggi, agri campeggi, campi da golf, impianti accessori, club house, parcheggi, ecc).

➤ Modalità d'intervento:

Intervento diretto (iniziativa privata o pubblica) aree inferiori a 10.000 mq.

Intervento indiretto PUA (iniziativa privata o pubblica) aree maggiori di 10.000 mq.

➤ Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (art. 11) oltre quelle precedentemente elencate: B4, B5, C, D.

➤ Categorie d'intervento (art. 12) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE.

➤ Parametri:

IF = 0,1 - 0,5 mq/mq **per intervento diretto. (Il valore fissato è 0,20 mq/mq.)**. L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice in funzione degli esiti di attuazione della previsione edilizia e/o urbanistica del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta.

IT = 0,2 - 0,6 mq/mq per intervento indiretto **(Il valore fissato è 0,15 mq/mq.)**. L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice in funzione degli esiti di attuazione della previsione edilizia e/o urbanistica del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta.

IF = 0,2 mq/mq

AP = DM 1444/68 - Legge regionale 1 del 2000

HE = 10,5- 13 m. alla linea di gronda.

L'altezza massima di 13 m. è ammessa in presenza di cortine edilizie esistenti che comprendono edifici con altezze maggiori di 10,5 m.

DE = 20 m.

DS: dentro il centro abitato a confine con il marciapiede. Fuori il centro abitato vale la disposizione del paragrafo 28.4.

Per le aree F6 attestata sulla SS 87 interne al centro abitato la distanza degli edifici dalle Strade è 20 m. La fascia di 20 m. è partecipante del calcolo della QST, e utilizzabile per verde privato, marciapiede e/o fascia alberata tipo boulevard, pista ciclopedonale, parcheggi pertinenziali e/o parcheggi pubblici o di uso pubblico.

DC = 10 m. (non è ammessa costruzione in confine e in aderenza).

Fermo restando la restrizione relativa alla distanza dalla strada SS 87 di cui al comma precedente, è ammessa la realizzazione di edifici ad una distanza inferiore a quella fissata nel predetto comma e in ogni caso non inferiore a m. 8 con le seguenti limitazioni:

- 4- Il limite stradale deve essere separato dall'area oggetto di edificazione con barriera metallica, aiuola con arbusti di larghezza non inferiore m. 2,50 con barriera alberata con alberi di medio fusto.
- 5- L'eventuale ingresso e uscita carrabile dall'area deve avere i requisiti di visibilità adeguati alle disposizioni di legge.

## CAPO 12° COMPONENTI DELL'AMBITO EXTRAURBANO

### ARTICOLO 57 Componente dell'ambito extraurbano

L'Ambito extraurbano **del PUC** è costituito dagli ambiti della tutela, E1 e E2, E3, E4 a prevalente uso agricolo e da zone agricole E5. La parte programmatica recepisce le limitazioni all'uso del suolo della ~~parte~~ componente strutturale.

**Per le predette aree E2, E3, E4 e zone E5, comprese quelle ricadenti zona FT, valgono le seguenti disposizioni:**

**Nella carta dell'uso del suolo ai fini agricoli e forestali, firmata dall'agronomo, sono riportate le destinazioni colturali in atto, individuate secondo il principio della prevalenza della coltura prevalente rispetto all'area e/o zona. Pertanto, la destinazione colturale di una specifica area è individuata in base alla coltura prevalente del contesto colturale, nel rispetto del principio che la diversa destinazione colturale è presente in quantità ed estensione minima e/o minoritaria.**

**Pertanto, all'interno di ciascuna zona colturale, (carta dell'uso agricolo e/o zonizzazione urbanistica in scala 1:2000 e 1:5000), può non esservi, per alcuni fondi, completa corrispondenza tra colture in atto e destinazione colturale individuata dalle predette tavole (carta dell'uso agricolo e/o zonizzazione urbanistica).**

**Nel caso in cui si verifica tale ipotesi, la disposizione di cui al punto 1.2, comma 2 Titolo II, relativa alle direttive della LR 14 del 1982 va interpretato che, in sede di rilascio del PdC o altro titolo edilizio abilitativo all'intervento edilizio, l'indice di fabbricabilità fondiaria (LR 14/82) e il tipo di area o zona elementare E (aree E2, E3, E4 e zone E5 con i parametri, funzioni e disposizioni prescrittive correlate alla rispettiva area o zona), va determinato in base al tipo di coltura realmente esistente sul fondo alla data di presentazione del progetto, (ancorché diverso dalla coltura individuata nelle tavole della carta dell'uso agricolo e zonizzazione urbanistica in cui fondo stesso ricade). La coltura realmente esistente sul fondo agricolo deve risultare da idonea certificazione (perizia agronomica) da presentare all'atto della richiesta del titolo edilizio. La disposizione ha valore anche per le aree incolte e pascolative (E1) nel caso dovesse essere modificato il tipo di coltura. Con l'API del 2° triennio le perizie agronomiche acquisite sono oggetto delle modifiche alle tavole del PUC (zonizzazione urbanistica e carta dell'uso agricolo).**

### ARTICOLO 58 Aree della tutela E1.

Sono appartenenti all'ambito E1 le aree di cui all'articolo 23 della parte strutturale. La componente programmatica conferma le prescrizioni della parte strutturale. Le aree sono inedificabili.

Le aree percorse dal fuoco dalla data della cessazione del vincolo d'inedificabilità assoluta stabilita sono classificate aree E3.

Sugli immobili esistenti è ammesso senza aumento della QST:

- La modifica della Destinazione art. 11: B4, B5, D1, D2, F1, F2.
- Categorie d'intervento (art. 12) edifici esistenti: MO, MS, RC.

In ogni caso negli ambiti individuati di cui all'articolo 142 del Decreto Legislativo n. 42 del 2004 e per gli interventi ammessi dal presente articolo valgono le norme del successivo articolo 146 del predetto Decreto.

### ARTICOLO 59 Aree della tutela E2.

L'ambito delle E2 ispirate alla tutela di secondo grado sono dedotte dal sistema ambientale. Appartengono all'ambito E2 le aree dei corridoi ecologici (19.1, 19.2, 19.3) e i corsi d'acqua (23.4. e 23.5.).

La parte programmatica conferma le prescrizioni della parte strutturale. Le aree sono inedificabili, a meno dei casi appresso elencati.

Si applicano le disposizioni dei paragrafi 59.1, 59.2, 59.3, 59.4, si applicano alle aree E2, E3, E4, E5.

## 59.1. Conferme:

Nelle aree E2, E3, E4, E5 sono confermate le previsioni derivanti da progetti o PUA conformi alla disciplina previgente e che hanno perfezionato l'iter.

Per le aree E4 alle predette previsioni va operata la valutazione della possibilità di trasferirle in aree E3 e/o E5 anche attraverso incentivi.

## 59.2. Cantine:

Nelle aree E2, E3, E5, EC del PRG confermate è ammessa la costruzione di cantine con il rispetto delle prescrizioni e limitazioni dei successivi paragrafi 61.2, 61.3. e i parametri da utilizzare sono quelli della legge regionale 14 del 1982 per i manufatti non residenziali.

## 59.3. Indirizzi:

La comparazione tra le previsioni del PUC e il PTCP evidenzia la compatibilità sotto il profilo delle scelte strategiche di carattere ambientale del piano sovraordinato.

L'ispirazione strategica del PTCP, relativa alla costituzione del sistema ambientale fondato sulle connessioni dei corridoi, ha rappresentato il fondamento della componente strutturale del piano.

La disciplina di quest'ambito è calibrata su quella del piano sovraordinato assumendo carattere stringente rispetto all'edificazione e all'esigenza della rinaturalizzazione.

Nell'ambito urbano in simmetria con le parti consolidate le aree E2 sono ridotte. Ciò in ragione all'impossibilità di garantire la continuità dei corridoi.

In questa parte, la compensazione necessaria e la continuità si avrà attraverso il riconoscimento del parco agricolo e/o fluviale.

~~Per le aree urbane di frangia, le aree fluviali e le aree rurali sono prescritti le seguenti disposizioni da includere nella redazione dello "Progetto Direttore" di cui al successivo articolo 66 insieme alle norme del precedente paragrafo 23.9:~~

~~1. In considerazione che la presenza di vegetazione ricoprente i tetti, (sia come tetto verde o come verde pensile) produce molteplici effetti, tra i quali la coibentazione del tetto (riduce gli shock termici del manto impermeabile e i movimenti strutturali dell'edificio) e il miglioramento nell'inserimento paesistico, la disciplina propone per le aree fluviali rurali e/o urbane per una fascia di m.50 dall'argine del fiume o del torrente che i tetti degli edifici rurali esistenti (oggetto di nuovi interventi) siano realizzati secondo le norme di tetti verdi (green roof) o verde pensile.~~

~~2. In considerazione che la presenza di vegetazione produce effetti nel campo della mitigazione, la disciplina propone per le aree fluviali per una fascia di m. 50 dall'argine del fiume o del torrente l'inserimento sulle pareti degli edifici esistenti (oggetto di nuovi interventi) del verde verticale.~~

## 59.4. Disciplina:

Nelle aree E2 non sono ammessi interventi edilizi per nuova edificazione a meno di quelli del comma 59.2.

**1. Sugli immobili esistenti sono ammessi (anche in assenza di Progetto direttore) quelli di cui ai successivi paragrafi 2, 3, 4 e le premialità di cui agli articoli 33.15 (oltre quelli del successivo punto 2).**

Agli interventi è prescritto l'adeguamento al paragrafo 59.3. (1 e 2).

**2. Interventi sugli immobili esistenti di tipo residenziale.**

Parametri:

Modalità d'intervento: Intervento diretto.

Destinazioni (art. 11) sugli edifici esistenti: A, B1, B4, B5, D1, D2, D3, D4, D5, D6, F1, F2, G1.

Categorie d'intervento (art. 12) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE.

Ampliamenti e/o sopraelevazioni secondo i parametri:

Maggiorazione per ampliamento o sopraelevazione di edifici esistenti = 20% QST esistente **(oltre quelle di cui al precedente punto 1).**

## **Aumento della SUL esistente del 20%.**

**L'aumento della SUL esistente rappresenta la premialità dell'articolo 33.16.**

**La premialità è ammessa a condizione che l'immobile esistente sia a prevalenza residenziale.**

**Per i casi di demolizione e ricostruzione la premialità è quella dell'articolo 33.16.2 (aumento della SUL esistente del 35% non cumulabile con quella del 20%). Per il predetto incremento (articolo 33.16) si è obbligati a realizzare nella realizzazione degli immobili o nella ristrutturazione degli immobili esistenti RE i livelli prestazionali (33.12.2.4) così come disciplinati negli articoli 33.12.2.1 33.12.2.2 e 33.12.2.3, differenziati in relazione alla dimensione del lotto (33.12.3).**

HE= 9 m. (alla linea di gronda)

DE= 10 m.

DS = 10 m. da strade vicinali. Per le altre strade secondo il TU in funzione della tipologia della strada.

DC = 5 m. (non è ammessa costruzione in confine o in aderenza).

### **3. Interventi sugli immobili esistenti di tipo produttivo, agricolo, produttivo/ artigianale esistenti nel Comune.**

Parametri:

Modalità d'intervento: Intervento diretto.

Destinazioni (art. 11) sugli edifici esistenti: A, B1, B4, B5, D1, D2, D3, D4, D5, D6, F1, F2, G1.

Categorie d'intervento (art. 12) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE.

Ampliamenti e/o sopraelevazioni secondo i parametri:

Maggiorazione per ampliamento o sopraelevazione = 20% QST esistente.

HE = 9 m. (alla linea di gronda, per gli edifici esistenti)

DE = 20 m.

DS = 10 m. da strade vicinali. Per le altre strade secondo il TU in funzione della tipologia della strada.

DC = 10 m. (non è ammessa costruzione in confine o in aderenza).

In caso di ampliamento dell'attività produttiva esistente nei limiti stabiliti dal presente paragrafo si prescinde dalla distanza dei confini sopra disciplinata. Il corpo di fabbrica dell'ampliamento nei limiti consentiti può seguire i limiti dei confini del fabbricato originario oggetto di ampliamento.

### **4. Riutilizzo a fini residenziali di manufatti esistenti in muratura come casotti, ecc. non utilizzati, purché accatastati.**

È prescritto la demolizione delle baracche esistenti, fienili ed opere provvisorie non utilizzate nell'azienda.

Parametri:

Modalità d'intervento: Intervento diretto.

Destinazioni (art. 11) sugli edifici esistenti: A, B1, B4, B5, D1, D2, D3, D4, D5, D6, F1, F2, G1.

Categorie d'intervento (art. 12) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE.

Ampliamenti e/o sopraelevazioni secondo i parametri:

Maggiorazione per ampliamento o sopraelevazione = 20% QST esistente.

HE = 9 m. (alla linea di gronda, per gli edifici esistenti)

DE = 10 m.;

DS = 10 m. da strade vicinali. Per le altre strade secondo il TU in funzione della tipologia della strada.

DC = 5 m. (non è ammessa costruzione in confine o in aderenza).

## ARTICOLO 60 Aree della tutela E3.

**60.1.** Le aree E3, pur appartenendo all'ambito di tutela (articoli 18 e 19.3), sono da considerarsi zone agricole. L'attività edilizia è subordinata al parere dell'autorità competente del vincolo (solo per le aree E3).

**60.2.** Sono ammessi gli interventi disciplinati dai paragrafi 59.1, 59.2, 59.3, 59.4. **59.4.1** dell'articolo 59 e 60.3, 60.4., 60.5, 60.6. dell'articolo 60, e 61.5 dell'articolo 61.

### **60.3. Nuovi manufatti abitativi e produttivi a supporto dell'esercizio dell'impresa agricola.**

Prescrizioni:

Tutte le attività edilizie sono finalizzate al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'Imprenditore agricolo e dell'imprenditore agricolo principale (art. 2135 codice civile), del coltivatore diretto (art. 2083 del codice civile); o alla costruzione di manufatti di supporto all'esercizio dell'impresa agricola.

Per la realizzazione di nuovi manufatti abitativi e produttivi di supporto necessari all'esercizio dell'impresa agricola è prescritto il piano di sviluppo aziendale. Non è previsto il lotto minimo. Per fondo agricolo deve intendersi un unico appezzamento costituito da uno o più particelle catastali contigue.

Gli indici edilizi da utilizzare (nuovi manufatti abitativi e/o nuovi manufatti a supporto all'esercizio dell'impresa agricola) non possono superare quelli di cui alla Legge Regionale 14 del 1982.

Parametri.

È AMMESSO L'ASSERVIMENTO ESCLUSIVAMENTE PER DIRITTI EDIFICATORI PROVENIENTI DA AREE E4. (paragrafo 61.5).

Modalità d'intervento: Intervento diretto.

Destinazioni (art. 11) sugli edifici esistenti: A2, B1, B4, B5, D1, D2, D3, D4, D5, D6, F1, F2, G1.

Destinazioni ammesse (art. 11) sui nuovi edifici F1.

Categorie d'intervento (art. 12) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE.

HE = 7,5 m. (alla linea di gronda)

DE = 10 m.

DS = 10 m. da strade vicinali. Per le altre strade secondo il TU in funzione della tipologia della strada.

DC = 5 m. (non è ammessa la costruzione in confine, o in aderenza).

### **60.4. Nuovi manufatti produttivi di supporto alle imprese artigianali del Comune.**

Parametri:

Modalità d'intervento: Intervento diretto.

Destinazioni (art. 11) sugli edifici esistenti produttivi: A2, B1, B4, B5, D1, D2, D3, D4, D5, D6, F1, F2, G1.

**Gli edifici produttivi esistenti ricadenti nei casi di cui al presente articolo e secondo le funzioni ammesse possono essere ampliati del 20% della SUL esistente.**

Destinazioni ammesse (art. 11) sui nuovi edifici produttivi: D1, D2, D3, D4, D6.

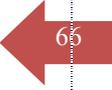
Categorie d'intervento (art. 12) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE.

HE = 10,5 m. (alla linea di gronda)

DE = 20 m.

DS = 10 m. da strade vicinali. Per le altre strade secondo il TU in funzione della tipologia della strada.

DC = 10 m. (non è ammessa la costruzione in confine, o in aderenza).



Per la realizzazione di nuovi manufatti necessari all'esercizio dell'impresa l'area deve essere contigua ed omogenea e maggiore o uguale di mq. 5.000.

AC = area coperta del manufatto = 0,15 x Superficie del lotto.

AC massima mq. 700

## 60.5. Attività di trasformazione materiali.

Fermo restando le autorizzazioni di legge è ammesso, nelle aree improduttive e per estensioni non maggiori di 2 ha, l'attività di utilizzo, trasformazione e/o trattamento da parte delle imprese agricole e/o artigiane dei materiali inerti provenienti anche dallo spietramento dei campi o dalle demolizioni.

Tale attività è autorizzata previa presentazione di permesso di costruire:

Parametri:

Modalità d'intervento: Intervento diretto.

Nuovi manufatti:

HE = 4,5 m. (alla linea di gronda)

DE = 20 m.;

DS = 10 m. da strade vicinali. Per le altre strade secondo il TU in funzione della tipologia della strada.

DC = 20 m. (non è ammessa la costruzione in confine, o in aderenza).

AC = area coperta del manufatto = 0,15 x Superficie del lotto.

AC massima mq. 200

## 60.6. Nuovi manufatti per uso plurimo suolo rurale.

Al fine di valorizzare l'uso plurimo del suolo rurale è ammessa la realizzazione di strutture pluri - funzionali di tipo turistico, o produttivo, o commerciale secondo le disposizioni seguenti, nel rispetto della procedura indicata e dei parametri edilizi ed urbanistici stabiliti e disciplinati nel presente articolo:

Attenzione in tutti gli interventi di trasformazione edilizia e agricola, da valutarsi nella coerenza con il contesto e nella qualificazione del territorio come luogo privilegiato. Attenzione alla valorizzazione e al mantenimento dei coni visuali e slarghi che permettono la percezione del paesaggio. I manufatti dovranno essere realizzate su aree non coltivate. In caso d'impossibilità, il consumo di suolo deve essere ridotto al minimo attraverso le tecniche costruttive e privilegiando la realizzazione di manufatti di un solo piano e/o piani seminterrati, piano parzialmente sotto il livello del suolo, la cui parte fuori terra non supera m. 1,5 su ogni fronte (con esclusione delle eventuali rampe di accesso). Il piano seminterrato non è computato né come SUL né come volume.

In considerazione che la presenza di vegetazione ricoprente i tetti, (sia come tetto verde o come verde pensile) produce molteplici effetti, tra i quali la coibentazione del tetto (riduce gli shock termici del manto impermeabile e i movimenti strutturali dell'edificio) e il miglioramento nell'inserimento paesistico, la disciplina propone che i tetti degli edifici siano realizzati secondo le norme di tetti verdi (green roof) o verde pensile.

In considerazione che la presenza di vegetazione produce effetti nel campo della mitigazione, la disciplina propone l'inserimento sulle pareti degli edifici del verde verticale.

Parametri.

NON È AMMESSO L'ASSERVIMENTO.

Modalità d'intervento: Intervento indiretto.

Il RUP, allorché il progetto sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, nonché alle disposizioni e parametri urbanistici ed edilizi del presente articolo di seguito disciplinati, può convocare una conferenza di servizi per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso. Alla conferenza può intervenire qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto.

Il Consiglio Comunale, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo si pronuncia definitivamente entro sessanta.

Successivamente è rilasciato il PDC.

Destinazioni ammesse (art. 11) sui nuovi edifici: A2 (solo residenze turistiche e nell'ambito di progetto di valorizzazione che comprende una pluri funzionalità manifesta), B1, B4, D1, D2, D3, D4, D6, F2 (F2.4, F2.7, F2.8, F2.9, F2.10), G1, G2.

Categorie d'intervento (art. 12) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE.

HE = 5 m. (alla linea di gronda)

DE = 20 m.

DS = 10 m. da strade vicinali. Per le altre strade secondo il TU in funzione della tipologia della strada.

DC = 10 m. (non è ammessa la costruzione in confine, o in aderenza).

Per la realizzazione di tali nuovi manufatti pluri funzionali e d'interesse generale (tra le destinazioni sopra elencate) è prescritto che l'area contigua con destinazione urbanistica del PUC sia maggiore o uguale di mq. 5.000.

AC = area coperta del manufatto = 0,10 x Superficie del lotto.

AC massima mq. 1.000.

## ARTICOLO 61 Aree della tutela E4.

61.1. Le aree E4, pur appartenendo all'ambito di tutela, sono da considerarsi zone agricole. L'ambito delle aree E4 coltivate a vite è dedotto dal sistema ambientale (art. 23, paragrafo 23.9).

La parte programmatica conferma le prescrizioni della parte strutturale.

Le aree sono inedificabili a meno dei casi che seguono (valgono anche gli articoli 29.2 e 52):

A- In ragione del rango della nuova stazione ferroviaria (zona F1T) della linea ferroviaria alta capacità, individuata a seguito di procedure urbanistiche, è ammesso nella zona contigua E4 alla zona della stazione ferroviaria e per un raggio di m. 400 la possibilità di realizzare funzioni di cui all'articolo 11.2 del tipo D1, D2, F2 (F2.4) con i seguenti parametri:

NON È AMMESSO L'ASSERVIMENTO.

IF = 0,07 mc/mq della Legge Regionale 14 del 1982 punto 1.8.

HE = 3 m. (alla linea di gronda).

DE = 20 m.

DS = 10 m. da strade vicinali. Per le altre strade secondo il TU in funzione della tipologia della strada.

DC = 20 m. (non è ammessa la costruzione in confine, o in aderenza).

B- Pertinenze agricole.

IF = 0,07 mc/mq della Legge Regionale 14 del 1982 punto 1.8.

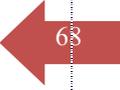
Tale indice è finalizzato alla costruzione di manufatti di supporto all'esercizio dell'impresa agricola per il soddisfacimento delle esigenze dell'Imprenditore agricolo e dell'imprenditore agricolo principale (art. 2135 codice civile), del coltivatore diretto (art. 2083 del codice civile).

C- Gli interventi dei paragrafi 59.1, 59.3, 59.4. 59.4.1, e nuovi manufatti di supporto all'esercizio dell'impresa agricola previa presentazione del piano di sviluppo aziendale e secondo i seguenti parametri:

NON È AMMESSO L'ASSERVIMENTO.

HE = 4,5 m. (alla linea di gronda).

DE = 20 m.



DS = 10 m. da strade vicinali. Per le altre strade secondo il TU in funzione della tipologia della strada.

DC = 20 m. (non è ammessa la costruzione in confine, o in aderenza).

## 61.2. I coni visuali dei vigneti (aree E4).

Gli interventi di trasformazione edilizia e agricola sono subordinati a studio paesaggistico e al mantenimento dei coni visuali che permettono la percezione degli elementi del paesaggio e dei vigneti.

## 61.3 Le cantine nei vigneti (aree E4).

Le nuove cantine secondo le precedenti disposizioni sono realizzate su aree non coltivate.

In caso d'impossibilità, il consumo di suolo deve essere ridotto al minimo attraverso le tecniche costruttive e l'obbligo alla realizzazione di manufatti seminterrati o interrati.

Per piano seminterrato ai fini della realizzazione delle cantine s'intende:

Piano parzialmente sotto il livello del suolo, la cui parte fuori terra non supera m. 1,5 su ogni fronte (con esclusione delle eventuali rampe di accesso). Il piano seminterrato non è computato né come SUL né come volume.

Le cantine esistenti potranno essere ampliate su aree non coltivate.

In caso d'impossibilità, il consumo di suolo deve essere ridotto al minimo attraverso le tecniche costruttive e l'obbligo alla realizzazione di manufatti seminterrati o interrati secondo le precedenti disposizioni.

In caso di ampliamento di cantine esistenti è ammessa la deroga dell'altezza dell'articolo 61 fino ad un massimo di m. 7,5.

Le cantine esistenti dovranno essere oggetto di restauro conservativo, eliminando gli elementi di criticità architettonica. Per tali interventi di adeguamento valgono le disposizioni relative al credito edilizio.

## 61.4 Asservimento aree E4 per interventi aree E3 e E5.

È ammessa l'utilizzazione dei diritti edificatori delle aree E4 per l'asservimento di manufatti da realizzare nelle aree E3 e E5.

Tali diritti sono pari a 0,03 mc/mq per la quota residenziale e 0,07 mc/mq per la quota strumentale di supporto all'azienda e sono utilizzabili per l'Imprenditore agricolo, dell'imprenditore agricolo principale (art. 2135 codice civile) e del coltivatore diretto (art. 2083 del codice civile).

## 61.5 Aree E4 nel perimetro del Centro abitato e centro edificato.

Nelle aree E4 incluse nei predetti perimetri sono ammessi anche le disposizioni della zona elementare E5.

Le attività colturali connesse ai vigneti ricadenti nelle aree E4 interne al perimetro del Centro abitato e centro edificato come proposto nelle tavole del PUC e, conseguentemente, incluse in aree urbane popolate, sono sottoposti alle prescrizioni e limitazioni previste nella relazione alla "carta dell'uso agricolo" (elaborato QT 5.1) rispetto al divieto dell'uso di prodotti nocivi e/o inquinanti e tali da procurare danno alla salute degli abitanti insediati.

## ARTICOLO 62 Zone E5

**62.1.** Sono ammessi gli interventi dei paragrafi 59.1, 59.2, 59.3, 59.4. **59.4.1** dell'articolo 59, 60.1., 60.3. 60.4., 60.5. 60.6. dell'articolo 60.

Gli indici edilizi da utilizzare non possono superare quelli di cui alla Legge Regionale 14 del 1982 punto 1.8 in funzione della coltura agricola in atto secondo la carta dell'uso agricolo.

Tutte le attività edilizie sono finalizzate al soddisfacimento delle esigenze dell'Imprenditore agricolo e dell'imprenditore agricolo principale (art. 2135 codice civile), del coltivatore diretto (art. 2083 del codice civile) e conseguentemente alla costruzione di manufatti residenziali e di supporto all'esercizio dell'impresa agricola previa predisposizione di piano aziendale.

Per gli asservimenti si confermano le disposizioni vigenti della LR 14 del 1982. In ogni caso, l'asservimento a fini residenziali non potrà determinare volumetrie residenziali maggiori di 500 mc.

## Divieto alla realizzazione di stalle nei nuclei rurali.

Nei nuclei rurali come definiti dall'ISTAT ricadenti nelle aree E2, E3, E5 e EC del PRG è ammessa la realizzazione di stalle oltre il raggio di 500 m dalla perimetrazione del predetto nucleo.

## CAPO 13° LINEE GUIDA PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DEGLI EDIFICI URBANI E RURALI

### ARTICOLO 63 La qualità degli edifici

#### 63.1. Obiettivi

L'obiettivo è la funzionalizzazione, il ridisegno con aumento del livello di qualità insediativa, **così evidenziato negli articoli 33.10., 33.11, 33.12, 33.12.1, 33.12.2, 33.12.3. e 33.12.3.1. sia per gli edifici urbani che rurali.**

#### 63.2. La qualità degli edifici urbani

Il nuovo PUA per le aree del Centro Storico oltre a contenere le disposizioni della componente strutturale e programmatica deve individuare gli obiettivi di qualità da perseguire per ogni area attraverso analisi volte valutare il grado di trasformabilità con riferimento ai caratteri morfologico – funzionali.

#### 63.3. La qualità degli edifici rurali

Obiettivo specifico è l'aumento del livello di servizio, anche attraverso l'utilizzo a fini residenziale degli edifici non più funzionali all'agricoltura o il recupero dei manufatti storico testimoniali da riconvertire in altre funzioni. Lo strumento urbanistico idoneo è Progetto Direttore dell'ambito (articolo 66).

### ARTICOLO 64 Il credito edilizio

Il RUEC o Regolamento dovrà stabilire criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto del credito edilizio (23.9) con riferimento all'eliminazione di parti incongrue e agli interventi di riqualificazione.

### ARTICOLO 65 Monetizzazione degli standard

In caso d'impossibilità alla cessione delle aree per standard previsti dal DM 1444/68 degli interventi nelle zone A, B, ove è previsto tale cessione, il rilascio del permesso di costruire può essere correlato a monetizzazione delle aree a standard. Il RUEC definisce i costi parametrici relativi alla monetizzazione degli standard, fermo restando i paragrafi 11.1.1, 11.1.2 e 11.1.3.

## PARTE QUARTA

### CAPO 14° SISTEMI INSEDIATIVI LINEARI IN AMBITO EXTRAURBANO

#### ARTICOLO 66 Edificazione diffusa ambito extraurbano e ~~Progetto Direttore~~

**In relazione alla prescrizione della Provincia in sede di dichiarazione di coerenza e conformità della provincia di Benevento le zone EC equivalgono alle zone E5.**

**Gli interventi ammessi si attuano con i parametri e i casi delle zone agricole, in funzione delle colture in atto e le disposizioni relative al Piano di sviluppo aziendale.**

~~66.2 Fino all'approvazione del Progetto Direttore nelle aree perimetrate come EC (considerato come borghi, articolo 142 del PTCP), i nuovi interventi edilizi, relativi alla realizzazione di nuova edilizia, si attuano con i parametri e i casi delle zone agricole, in funzione delle colture in atto, avendo come riferimento le linee guide del paesaggio della LR 13 del 2008 e le disposizioni relative al Piano di sviluppo aziendale.~~

### CAPO 15° DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

#### ARTICOLO 67 Interpretazione degli elaborati di PUC

Le tavole di PUC sono predisposte su supporto informatico. Nel caso la scala di riproduzione determina difficoltà interpretative, faranno fede i files in formato di interscambio grafico del PUC, depositati su supporto non riscrivibile presso il Comune. Nei casi controversi, l'interpretazione data dalla Giunta Comunale, previo parere del progettista, avrà valore di interpretazione autentica.

#### ARTICOLO 68 ~~Elaborati del PUC~~

# ADEGUAMENTO PUC

LR 16/2004 - LR 13/22 - LR 18/22

QUADRO DELLE REGOLE: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE STRUTTURALI

DELIBERA DI GC 83 DEL 20-10-23

DELIBERA DI GC 12 DEL 17-01-24

Gli elaborati di Piano rappresentano gli obiettivi del PUC che devono essere perseguiti. Indicano il dimensionamento, le attrezzature e le infrastrutture. Individuano le parti del territorio da conservare e quelle da trasformare.

## ARTICOLO 68 Validità dei permessi di costruire rilasciati

Le aree relative ai permessi di costruire PDC rilasciati e antecedenti all'adozione del PUC assumono valore di zona B1.

Le zone B1 relative al comma precedente sono disciplinate dalle specifiche disposizioni dei PDC che conservano efficacia anche se in contrasto con le norme del PUC se rientranti nella fattispecie dell'art. 15 comma 4, del DPR 380/01.

Per la proroga dei termini di inizio e ultimazione dei lavori si applicano le disposizioni di legge vigenti.

### Elaborati cartografici e di testo del PUC a seguito adeguamento Delibera di GC 83 del 20-10-23 e Delibera di GC 12 del 17-01-24

1	QUADRO CONOSCITIVO		
	TAV 1.1	Stato di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti	1:10.000
	TAV 1.2	Uso e assetto del territorio	1:10.000
	TAV 1.3	Condizioni geologiche, idrauliche, naturalistiche e ambientali	1:10.000
	TAV 1.4	Rete infrastrutturale	1:10.000
	TAV 1.5	Patrimonio dismesso, sottoutilizzato, degradato e beni pubblici	1:10.000
<b>COMPONENTE STRUTTURALE:</b>			
2	QUADRO DEGLI OBIETTIVI E DELLE STRATEGIE E QUADRO DELLE REGOLE		
	QT 2.1	Documento strutturale	
	<a href="#">QT2.2/24</a>	<a href="#">Quadro delle Regole: Norme Tecniche di attuazione.</a> <a href="#">ADEGUAMENTO ALLA LEGGE 16/04 COME MODIFICATA DA LR 13/22 E 18/22</a>	
3	QUADRO DELLE SCELTE DI PIANIFICAZIONE		
	TAV 3.1*	La Classificazione dei suoli: Ambito edificabilità propria (ASEP)	1:10.000
	TAV 3.2*	L'Ambito delle potenziali aree della Trasformazione urbana (AAT)	1:10.000
	TAV 3.3*	L'Ambito degli insediamenti edilizi diffusi (AID)	1:10.000
	TAV 3.4	Il Sistema ambientale: Ambito di tutela di 1°Grado	1:10.000
	TAV 3.5	Il Sistema ambientale: Ambito di tutela di 2°Grado	1:10.000
	TAV 3.6	Il Sistema ambientale: Ambito di tutela di 3°Grado	1:10.000
	TAV 3.7*	Il Sistema ambientale: Ambito di tutela di 4°Grado	1:10.000
	TAV 3.8*	Il Sistema ambientale: Carta unica del territorio	1:10.000
4	QUADRO DELLE DISPOSIZIONI CARTOGRAFICHE E DI TESTO PER LA TUTELA , E VALORIZZAZIONE DELLE AREE AGRICOLE PARTICOLARMENTE PRODUTTIVE COLTIVATE A VITE		
	QT 4.1	Relazione:	
		La Carta altimetrica	
		La Carta delle esposizioni	
		La Carta delle pendenze	
		La Carta dei suoli	
		La Carta delle capacità d'uso dei suoli	
		La Carta delle attitudini alla viticoltura	
		La Carta dell'indice spettrale NDVI	
		La Carta dell'indice bioclimatico di Winkler	
		La Carta della zonazione viticola	
5	QUADRO DEGLI USI DEI SUOLI NON URBANI, USI AGRICOLI, FORESTALI, PASCOLATIVI, COLTIVATI O SUSCETTIBILI DI		

# ADEGUAMENTO PUC

LR 16/2004 - LR 13/22 - LR 18/22

QUADRO DELLE REGOLE: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE STRUTTURALI

DELIBERA DI GC 83 DEL 20-10-23

DELIBERA DI GC 12 DEL 17-01-24

COLTIVAZIONE O ABBANDONATI			
	QT 5.1	Relazione	
	TAV 5.2	Carta dell'uso agricolo dei suoli e delle colture in atto nelle aree non urbanizzate (LR 14/82 e LR 16/04)	1:5.000
<b>6</b>	QUADRO DELLE CONNESSIONI ECOLOGICHE LINEARI (TELESE – CASTELVENERE – S. SALVATORE TELESINO) NELL'AMBITO DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE.		
	QT 6.1	Relazione	
	TAV 6.2	Ortofoto	
	TAV 6.3	Aree ecologiche lineari	
	TAV 6.4	Dettagli progettuali	
STUDIO GEOLOGICO:			
	TAV. G1*	Relazione generale	
	TAV. G2	Indagini Geognostiche	
	Tav. G2/A	Indagini disponibili	
	Tav. G2/B	Indagini eseguite	
	Tav. G2/A*	Indagini disponibili – Integrazione	
	TAV. G3*	Carta geo litologica e litotecnica	1:5.000
	TAV. G4	Sezioni geologiche	
	TAV. G4/a	Sezioni geologiche	
	TAV. G5*	Carta geomorfologica e della stabilità	1:5.000
	TAV. G5/a	Carta delle classi di pendenze	1:5.000
	TAV. G6*	Carta idrogeologica	1:5.000
	TAV. G7*	Carta micro zonazione sismica	1:5.000
<b>COMPONENTE PROGRAMMATICA/OPERATIVA</b>			
<b>7</b>	QUADRO DELLE AREE DELLA TRASFORMAZIONE		
	<b>QT 7.1/23*</b>	<b>INTEGRAZIONE – ADEGUAMENTO Documento programmatico</b>	
<b>8</b>	QUADRO DELLA ZONAZIONE URBANISTICA		
	<b>TAV 8.1/24</b>	Zonazione urbanistica quadrante ambito urbano	1:2.000
	<b>TAV 8.2/24</b>	Zonazione urbanistica quadrante ambito Pugliano	1:2.000
	<b>TAV 8.3/24</b>	Zonazione urbanistica quadrante Strada Telesina, Telese	1:2.000
	<b>TAV 8.4/24</b>	Zonazione urbanistica quadrante ambito Petrarà	1:2.000
	<b>TAV 8.5/24</b>	Zonazione urbanistica quadrante ambito Guardia SF	1:2.000
	<b>TAV 8.6/24</b>	Zonazione urbanistica generale del territorio comunale	1:5.000
	<b>TAV 8.7/23</b>	Zonizzazione ambito extraurbano sistema insediativo lineare	1:2.000
<b>9</b>	<b>API</b>		
	QT9.1*	Disposizioni Generali e Disposizioni per Il 1° Triennio	

