



PUC

Piano Urbanistico Comunale

con il recepimento delle osservazioni, giusta D.G. n. 15 del 16/02/2024

PIANO STRUTTURALE

Sindaco: Geom. Renzo Giuseppe LILLO

aprile 2024

Progettisti

prof. ing. Ferdinando LUMINOSO
(capogruppo)

dott. arch. Claudio AGOSTI

dott. arch. Paola TOMASS

ELABORATO

P15

Norme Tecniche di
Attuazione

SCALA

INDICE

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - Oggetto ed elaborati del PUC	5
Art. 1. Oggetto del PUC	5
Art. 2. Elaborati costitutivi del PUC	6
Art. 3. Efficacia dei vincoli normativi	7
Art. 4. Rapporti con gli altri strumenti della pianificazione comunale	8
TITOLO II - Definizioni e parametri	9
Art. 5. Parametri e Indici Urbanistici	9
Art. 6. Parametri e Indici Edilizi	12
Art. 7. Altre definizioni non comprese nel quadro delle definizioni uniformi	14
Art. 8. Disciplina delle Distanze	19
Art. 9. Tipologie degli interventi edilizi	21
Art. 10. Definizione delle Destinazioni d'Uso.	21
TITOLO III - Attuazione del Piano	23
Art. 11. Attuazione del PUC	23
Art. 12. Piani urbanistici attuativi	23

PARTE II – DISCIPLINA DEL TERRITORIO

TITOLO IV - Norme di tutela ambientale, storica, urbanistica, paesaggistica e archeologica	28
Art. 13. Norme di attuazione del Piano Autorità di Bacino	28
Art. 14. Norme di attuazione per l'area S.I.C.	28
Art. 15. Area di tutela archeologica	30
Art. 16. Norme di tutela ambientale valide per tutte le zone	31
TITOLO V - Piano Strutturale e Piano Programmatico (Operativo)	33
Art. 17. Disposizioni strutturali e programmatiche	33
Art. 18. Distanze a protezione del nastro stradale e verde elementare privato per protezione antinquinamento e decoro urbano	33
Art. 19. Compatibilità ambientale delle infrastrutture	35
Art. 20. Aree destinate alle sedi viarie	35
Art. 21. Piano urbanistico dell'accessibilità	36
Art. 22. Urbanizzazione e attuazione dei comparti	37
Art. 23. Fattibilità geologica geotecnica e prevenzione rischio sismico	37
Art. 24. Intervento edilizio diretto	37
Art. 25. Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC)	37
TITOLO VI - Zonizzazione e Vincoli	39
Art. 26. Zone territoriali omogenee	39
Art. 27. Vincoli e fasce di rispetto sul territorio.	40
Art. 28. Zona A: Centro storico	40
Art. 29. Zona B ₁ : Residenziale di completamento	42

Art. 30.	Zona B ₂ : Nuova zona residenziale _____	44
Art. 31.	Zona C _{peep} : Zona PEEP (ex lege 167/62) _____	45
Art. 32.	Zona C ₁ : Zona di espansione con piani di lottizzazione in attuazione del PRG previgente completamente attuati _____	47
Art. 33.	Zona C ₂ : Zona di espansione con piani di lottizzazione in attuazione del PRG previgente da completare _____	48
Art. 34.	Zona C ₃ : Zona di riqualificazione di aree urbane degradate _____	49
Art. 35.	Zona C ₄ : ZONA DI NUOVA ESPANSIONE CONFERMATIVA DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. APPROVATA CON DELIBERA DEL C.C.N.18 DEL 24/06/2013 _____	49
Art. 36.	Zona C ₅ : Zona di nuova espansione destinata ad edilizia residenziale sociale (zona PEEP ex lege 167/72) _____	50
Art. 37.	Zona D ₁ : Zona destinata ad insediamenti industriali in comparti PIP _____	51
Art. 38.	Zona D ₂ : Zona destinata ad insediamenti industriali e/o artigianali esistenti ____	51
Art. 39.	Zona D ₃ : Zona destinata ad insediamenti industriali e/o artigianali di progetto _	52
Art. 40.	Zona D ₄ : Zona destinata ad insediamenti commerciali di media distribuzione esistenti _____	53
Art. 41.	Zona D ₅ : Zona destinata ad insediamenti commerciali o terziari di progetto mediante comparti perequativi _____	53
Art. 42.	Zona D ₆ : Zona destinata ad insediamenti commerciali o terziari di progetto ____	54
Art. 43.	Zona D ₇ : Zona destinata ad insediamenti commerciali di grande distribuzione esistenti _____	55
Art. 44.	Zona E ₁ : Zona avente vocazione agricola esistente _____	55
Art. 45.	Zona E ₂ : Zona a vocazione agricola con vincolo idrogeologico e forestale ____	56
Art. 46.	Zona E ₃ : Zona a vocazione agricola e/o per agriturismo _____	57
Art. 47.	Zona F1: Zona destinata ad ospitare attrezzature di interesse generale ____	59
Art. 48.	Zona F2: Zona destinata ad ospitare aree per l'istruzione _____	59
Art. 49.	Zona F3: Zona destinata a verde attrezzato _____	59
Art. 50.	Zona F4: Zona destinata ad area a parcheggio _____	59
Art. 51.	Prescrizioni per tutte le zone F _____	59
Art. 52.	Zone Vincolate e Fasce di Rispetto _____	60
Art. 53.	Zonizzazione acustica _____	62
Art. 54.	Attuazione dei comparti edificatori e perequazione urbanistica _____	62

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - OGGETTO ED ELABORATI DEL PUC

Art. 1. OGGETTO DEL PUC

Il Piano Urbanistico del Comune di Casapulla (PUC) disciplina e regola, per l'intero territorio comunale, l'uso del suolo e le sue trasformazioni e utilizzazioni urbanistiche ed edilizie. Il PUC è stato redatto in conformità alla L.R. n. 16/2004 «Norme sul governo del territorio» e s.m.i., come specificati dal Regolamento attuativo 04/07/2011 mutuandone finalità e contenuti.

Inoltre il PUC:

- definisce le linee strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale nonché le relative modalità di attuazione;
- garantisce la tutela delle risorse naturali e dell'ambiente, la difesa del suolo e la tutela dei beni di valori storico-culturale;
- individua le aree atte ad ospitare servizi, attrezzature, impianti e infrastrutture;
- valorizza il patrimonio storico-culturale e quello ambientale;
- individua e disciplina le aree da sottoporre a progetti unitari di riqualificazione, valorizzazione e integrazione del patrimonio edilizio;
- individua e disciplina le aree soggette a trasformazioni urbanistiche nelle quali si applicano i principi della perequazione urbanistica;
- individua le prescrizioni da rispettare per le aree in cui sono previsti sistemi insediativi;
- detta le necessarie prescrizioni volte al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici esistenti pubblici e privati nonché dei nuovi interventi edilizi che dovranno assicurare la massima sostenibilità sia sotto il profilo ambientale che sotto il profilo energetico;
- valorizza il patrimonio botanico e vegetazionale e la rete ecologica del territorio urbano e rurale.

A base della stesura del PUC sono stati posti i seguenti principi:

- conferimento di chiarezza, di enunciazione e di facilità di interpretazione per le norme in esso riportate;
- potenziamento della informazione ai Cittadini, alle Categorie professionali ed economiche;
- sussidiarietà e integrazione delle attività pubbliche e private.

Art. 2. ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUC

P.U.C. - PIANO STRUTTURALE	P01	Relazione Generale
	P02	Inquadramento Territoriale
	P03	Strumenti sovraordinati: Stralcio P.T.R. Regione Campania
	P04	Strumenti sovraordinati: Stralcio P.T.C.P. Provincia di Caserta
	P05	Zonizzazione P.R.G. Vigente
	P06	Aerofotogrammetria
	P07	Perimetrazione Catastale
	P08	Assetto Idrogeologico e Difesa del Suolo
	P09	Vincoli e Zone di Rispetto
	P10	Zonizzazione e Attrezzature
	P11	Aree a Vocazione Agricola, Ambiti Agricoli e Forestali (Zone E)
	P12	Carta delle Infrastrutture per la Mobilità
	P13	Emergenze Architettoniche
	P14	Carta delle Potenzialità Archeologiche e Disciplina della Fascia di Rispetto della via Appia
	P15	Norme Tecniche di Attuazione
P.U.C. - PIANO OPERATIVO 2021/23	OP01	Centro Storico (Zona A)
	OP02	Zonizzazione e Perimetrazione delle Aree di Trasformabilità Urbana con Riferimento alle Residenze (Zone B-C)
	OP03	Zonizzazione e Perimetrazione Aree Produttive, Destinate al Terziario e Relative alla Media-Grande Distribuzione Commerciale (Zone D)
	OP04	Schede Comparti Perequativi (Zone D5)
	OP05	Carta delle Attrezzature
VAS - VI	V01	Rapporto Ambientale
	V02	Rapporto Ambientale: sintesi non tecnica
	VI	Relazione Valutazione di Incidenza
RUEC	R01	Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

PZA	A01	Relazione Tecnica
	A02	Regolamento e Norme di Attuazione
	A03	Zonizzazione Acustica
CUAS	C01	Relazione Tecnica Generale
	C02	Carta dell'Uso Agricolo del Suolo
GEOLOGIA E RISCHIO SISMICO	R01	Relazione Geologica
	G01	Carta Inquadramento Territoriale
	G02	Carta Geolitologica
	G03	Carta della Stabilità
	G04	Carta Idrogeologica
	G05	Carta Zonizzazione Sismica
	G06	Carta Rischio Idrogeologico
	G07	Ubicazioni Indagini Geognostiche
	G08	Carta Sezioni Stratigrafiche

Art. 3. EFFICACIA DEI VINCOLI NORMATIVI

Il PUC recepisce i vincoli contenuti nella legislazione nazionale e nei piani sovraordinati nonché i contenuti della pianificazione attuativa vigente.

Le prescrizioni relative ai vincoli di cui al precedente comma hanno efficacia conformativa del diritto di proprietà, per cui devono essere considerate prevalenti rispetto alle altre disposizioni del PUC e recepite da tutti i documenti costituenti la pianificazione comunale.

Per quanto concerne i vincoli sui beni culturali, le informazioni fornite dagli elaborati hanno solo funzione ricognitiva e non esauriscono il catalogo dei beni tutelati. La disciplina potrà essere integralmente recepita solo in seguito alla formale catalogazione dei beni culturali, ai sensi dell'art. 17 del D.lgs. 42/2004 nonché alla verifica dell'interesse culturale del patrimonio pubblico, di cui all'art. 12 del D.lgs. 42/2004.

L'apposizione di vincoli con valore conformativo successivamente all'approvazione del PUC, qualora derivante da leggi immediatamente operanti, da provvedimenti amministrativi efficaci o da piani sovraordinati, nel solo caso in cui questi si esprimano attraverso prescrizioni, comporta l'aggiornamento degli elaborati del PUC. Tali modifiche sono recepite formalmente con delibera del Consiglio Comunale.

In ogni caso se le disposizioni di legge sono più restrittive circa l'uso dei beni immobili (suolo e/o fabbricati) e le loro trasformazioni e se comportano un più vasto ambito di rispetto, prevalgono sul PUC, anche nel caso in cui quest'ultimo non abbia rilevato e segnalato la presenza del bene oggetto di tutela e/o delle conseguenti limitazioni.

Art. 4. RAPPORTI CON GLI ALTRI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

In conformità alle previsioni del PUC è stato predisposto, ai sensi della Legge Regionale 16/2004, nonché al DGR n. 287 del 23/05/2017 con il quale la Regione Campania ha recepito il Regolamento Edilizio Tipo approvato in Conferenza unificata il 20/10/2016, il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC).

Tale Regolamento contiene:

- la disciplina generale delle modalità di intervento edilizio, delle modalità attuative, delle destinazioni d'uso e delle procedure per il conseguimento dei titoli abilitativi;
- la definizione dei parametri edilizi e urbanistici e delle metodologie per il loro calcolo;
- le norme attinenti all'attività edilizia (costruzione, conservazione, trasformazione fisica e funzionale), comprese le norme igieniche, le regole per la qualità bio-architettonica ed energetica degli edifici, la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- le norme per la qualità urbana ed edilizia.

In conformità alle previsioni del PUC e senza modificarne i contenuti, il Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 16/2004 e s.m.i., approva gli Atti di Programmazione degli Interventi ovvero la disciplina di dettaglio degli interventi da realizzare nell'arco temporale di tre anni.

Gli Atti di programmazione degli interventi contengono:

- gli interventi prioritari da realizzare nell'ambito delle opere pubbliche attraverso la loro articolazione in dei Progetti Urbani;
- gli interventi prioritari da realizzare nell'ambito dei comparti perequativi.

Ai sensi dell'art. 23 comma 9 della L.R. 16/2004 così come modificato dalla L.R. 19/2009 dovranno essere elaborati o rielaborati in maniera strettamente integrata e coerente al presente PUC, almeno i seguenti piani disettore:

- Piano comunale di protezione civile (art.108 del D.Lgs n.112/98)
- Strumento di intervento apparato distributivo e commerciale (L.R. 1/2000)
- Programma urbano dei parcheggi (L. 122/89)

TITOLO II - DEFINIZIONI E PARAMETRI

Art. 5. PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Al fine di disciplinare gli interventi previsti dal PUC sono introdotti i seguenti parametri e indici urbanistici:

1. ST - Superficie Territoriale (mq)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

2. SF – Superficie Fondiaria (mq)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

3. IT - Indice di Edificabilità Territoriale (mc/mq)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

4. IF – Indice di Edificabilità Fondiaria (mc/mq)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

5. CU - Carico Urbanistico

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

6. DT - Dotazioni Territoriali

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

7. Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

8. SC - Superficie Coperta (mq)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a m 1,50.

9. SP - Superficie permeabile

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

10. IPT/IPF - Indice di permeabilità:

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

11. IC - Indice di Copertura (mq/mq)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

12. ST - Superficie Totale

Somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra, seminterrati e interrati, comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

13. SL - Superficie Lorda (mq)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

14. SU - Superficie Utile (mq)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani porta e finestre.

15. SA - Superficie Accessoria (mq)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria comprende:

- a. i portici e le gallerie pedonali;
- b. i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- c. le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50, sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- d. le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- e. i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;

- f. i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- g. spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- h. le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

16. SC - Superficie Complessiva (mq)

Somma delle superfici utile e del 60% della superficie accessoria.

(SC = SU + 60% SA).

17. Superficie Calpestabile

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

18. Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale e orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a m 1,50.

19. V - Volume totale o volumetria complessiva

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

20. Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte a una quota pari o superiore a quella del terreno posta in aderenza a quella dell'edificio.

21. Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova ad una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

22. Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

23. Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

24. Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

Art. 6. PARAMETRI E INDICI EDILIZI**1. Numero di piani**

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

2. Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

3. Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. Nelle strutture perimetrali non vanno computate ed incluse i parapetti di sicurezza perimetrali a tali coperture.

4. Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

5. Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

6. Distanze

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

7. Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.)".

8. Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

9. Edificio unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

10. Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

11. Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

12. Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

Per ballatoio si intende lo spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari. Configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime, munito di ringhiera o parapetto ovvero provvisto di tamponamenti esterni. Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.

13. Loggia/Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

14. Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

15. Portico/Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

16. Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

17. Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

18. Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Art. 7. ALTRE DEFINIZIONI NON COMPRESSE NEL QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI

Si riportano di seguito ulteriori definizioni, ai fini del presente Regolamento e per l'applicazione delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale, non comprese nel quadro delle definizioni uniformi:

1. Allineamento

Linea su cui si è svolta o deve svolgersi l'edificazione, intesa come linea sulla quale insistono o devono insistere i fronti dei fabbricati;

2. Alloggio

Unità immobiliare destinata alla residenza, composta da uno o più locali di utilizzo diurno e notturno, da uno o più locali di servizio, da eventuali disimpegni, ripostigli, balconi, logge, terrazze e che presenta almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti per l'uso residenziale, dal D.M. 05/07/1975 e dalla normativa regionale vigente.

3. Ampliamento:

Si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

4. Androne

È una galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.

5. Area cortiliva

Si definisce area cortiliva di una o più unità edilizie la superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse e a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi ecc.; essa, pertanto, può non coincidere con l'area di pertinenza.

6. Area di pertinenza

Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria sia almeno pari alla consistenza legittimata o legittimabile - dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.

7. Arredo urbano

Si intendono quei manufatti orizzontali o verticali, che intervenendo a modificare lo spazio aperto ma anche le interfacce tra spazio aperto e spazio edificato, al fine di attrezzarli e infrastrutturali, concorrono e incidono sulla qualità fruitiva e percettiva degli spazi pubblici o d'uso pubblico e in particolare dello spazio stradale.

8. Canne fumarie

Le canne fumarie sono elementi costruttivi preposti al convogliamento dei fumi derivanti da una combustione dall'interno di un locale o camera di combustione verso l'esterno.

L'installazione di canne fumarie interessa diversi aspetti: problematiche di tipo amministrativo (titolo edilizio abilitativo occorrente); problematiche di tipo ambientale e igienico-sanitarie; rapporti di vicinato. (artt. 844-890 Codice civile - D.P.R. 1391/1970).

Le canne fumarie devono ritenersi ordinariamente volumi tecnici e, quindi, opere prive di autonoma rilevanza urbanistico-funzionale per la cui realizzazione non è necessario il permesso di costruire, a meno che non si tratti di opere di palese evidenza rispetto alla costruzione e alla sagoma dell'immobile che riconducono tale intervento nell'ambito delle opere di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001.

L'intervento di mera sostituzione di una canna fumaria con le stesse dimensioni e identica localizzazione rispetto alla precedente, va considerato di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001.

9. Chioschi

I chioschi sono manufatti rimovibili in metallo e vetri con copertura in lamiera di metallo, solitamente in rame o colorata, di forma regolare, con la possibilità di chiusura totale atti ad ospitare un servizio pubblico, un pubblico esercizio o un servizio commerciale.

Per le dimensioni, le caratteristiche strutturali, l'installazione, ecc., dei chioschi si rimanda all'apposito Regolamento approvato dal con deliberazione consiliare n. 6 del 11.02.2010 e n. 18 del 28.06.2011.

10. Ciglio stradale

Rappresenta la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine e altre strutture laterali alle predette sedi quando siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

11. Costruzione

Qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale.

Qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

12. Dehors

L'insieme degli elementi mobili posti in modo funzionale e armonico che costituisce, delimita e arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso a un locale di pubblico esercizio di somministrazione insediato in sede fissa.

13. Destinazione d'Uso

La funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area o la costruzione.

14. Gazebo

Manufatto (Sup. max mq 15,00 / H max al colmo m 3,00), da giardino o terrazzo, aperto su tutti ai lati, talvolta chiuso da tende facilmente rimovibili. È composto da struttura leggera (ferro, alluminio o legno).

15. Impianti tecnologici:

Sono impianti tecnologici:

- nelle costruzioni a destinazione d'uso residenziale, gli impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, etc., al servizio dei residenti;
- nelle costruzioni a destinazioni d'uso produttivo o commerciale gli impianti, come sopra, al servizio degli addetti e degli eventuali clienti.

16. Indice di Piantumazione

Rappresenta il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze arboree.

17. Lastrico solare

È lo spazio scoperto e praticabile della copertura piana di un edificio o di una sua porzione.

18. Linea di gronda

È la linea determinata dall'intersezione dell'intradosso della falda del tetto con il fronte dell'edificio. Nel caso di copertura piana si intende convenzionalmente per falda il solaio di copertura aggettante.

19. Linea di campagna

Il piano di campagna (o linea di campagna) è il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevata prima di effettuare l'intervento edilizio-urbanistico.

20. Linea di terra

È data dalla quota del marciapiede o, in sua assenza, del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

21. Lotto minimo

Il lotto minimo è la minima superficie fondiaria, eventualmente prevista dalle specifiche norme di zona, per realizzare qualsiasi nuova opera edilizia.

22. Luci e vedute

Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle presenti norme, da quelle del Codice Civile.

Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affaccio.

Per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affaccio, o diretto oppure obliquo o laterale.

23. Manufatti temporanei

Si intendono temporanei i manufatti facilmente amovibili, oggetto di interventi reversibili, diretti a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee, con carattere di provvisorietà (art. 6, lett. e-bis D.P.R. n. 380/2001).

24. Parete finestrata

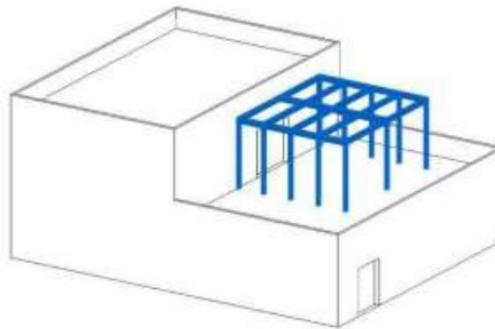
Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture aventi i requisiti di vedute ai sensi della precedente definizione.

25. Pergolato

Struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini e terrazze. Il pergolato ha una funzione ornamentale, è realizzato con struttura leggera (legno, ferro o altro materiale di minimo peso) di limitate dimensioni (Sup. max mq 15,00 / H max al colmo m 3,00), facilmente amovibile e non stabilmente infissa al suolo.

Funge da sostegno per piante rampicanti, attraverso le quali realizzare riparo ombreggiatura di superfici di modeste dimensioni.

Il pergolato è una struttura aperta su almeno tre lati e nella parte superiore costituita da due (o più) file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali posti ad una altezza tale da consentire il passaggio di persone.



26. Pergotenda

Struttura (Sup. max mq 15,00 / H max al colmo m 3,00), molto simile al pergolato con copertura costituita da tessuti o altro materiale impermeabile, facilmente ripiegabile, che ripara dal sole e dalla pioggia.

27. Ricostruzione

Qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, crollata o demolita.

28. Sopraelevazione

Si intende l'estensione in senso verticale di tutto, o di parte, della costruzione esistente.

29. Spazio pubblico

Ambiente costituito dalle vie, dalle piazze, dai giardini e dagli spazi assimilabili aperti permanentemente al pubblico, con esclusione delle aree del patrimonio comunale non destinate alla pubblica circolazione.

30. Sporto

Si intende la struttura che sporge in fuori, che aggetta da una superficie muraria verticale.

31. Superficie minima di intervento

- a. del Piano Urbanistico Attuativo: Rappresenta l'area territoriale minima per proporre un Piano urbanistico attuativo; si esprime in mq oppure in Ha.
- b. del lotto (Lm): Rappresenta l'area fondiaria minima per operare un intervento edilizio diretto o, nell'ambito di un Piano urbanistico attuativo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

32. Superficie a Parcheggio:

Si intende lo spazio necessario tanto per la sosta quanto alla manovra e accesso dei veicoli.

In tutte le zone omogenee, nelle nuove costruzioni, comprese quelle ricostruite a seguito di ricostruzione, e anche nelle aree di pertinenza delle stesse, qualsiasi sia la destinazione d'uso, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione (Art.41-sexies della L. 1150/1942 per come sostituito dall'Art. 2 della L. 122/1989).

In tutte le zone omogenee, per le nuove costruzioni, comprese quelle ricostruite a seguito di demolizione, a carattere industriale, commerciale e direzionale si applica quanto previsto dall'art. 5 del D.M 1444/1968, nonché quanto previsto dalla normativa specifica in base alla destinazione d'uso o categorie funzionali.

È consentita la copertura, mediante la realizzazione di tettoia esclusivamente con struttura in legno, metallo o plastica, facilmente rimovibile per smontaggio e non per demolizione, di aree destinate a parcheggio all'interno dei cortili nella zona "A" e zone "B" del PUC previo rilascio dei relativi titoli abilitativi. Detta struttura, nella misura massima di mq 15 per posto auto e per ogni singolo alloggio, non può superare complessivamente i mq 60 e altezza massima di m 3,00 e comunque soggetta al rispetto delle norme in materia di distanze.

33. Unità Immobiliare

È la minima entità immobiliare censita o censibile nel catasto, capace di assolvere autonomamente alle funzioni cui è destinata, comprensiva delle eventuali aree di pertinenza.

Art. 8. DISCIPLINA DELLE DISTANZE**Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:**

È la distanza, valutata per ogni singolo piano, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, misurata nei punti di massima sporgenza. Cornicioni, sporti di gronda, corpi aggettanti aperti (pensiline, balconi a sbalzo e simili) sono esclusi dal conteggio della distanza fino a un massimo di m 1,50. Si definisce parete finestrata la parete dotata di vedute ai sensi del Codice Civile.

Due pareti si definiscono antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete incontrano la parete opposta. La distanza tra pareti finestrate e pareti antistanti è la minima perpendicolare condotta da una o dall'altra parete.

Due pareti si definiscono non antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete non incontrano la parete opposta.

La distanza tra due costruzioni non può essere inferiore a m 10,00. Detta distanza va rispettata anche se una delle pareti è cieca.

Per le zone B1 e B2 del PUC i fabbricati esistenti realizzati a distanza legale secondo il codice civile o inferiore a 10 metri è consentita l'edificazione in sopraelevazione al paramento murario esistente unicamente per la realizzazione di un ulteriore piano e sempre che siano rispettate le normative relative alle costruzioni in zona sismica purché non si superi l'altezza di 8 metri, compresa la sopraelevazione, dal piano di sistemazione esterna e che le pareti fronteggianti in sopraelevazione siano entrambe cieche.

Sono ammesse distanze inferiori per edifici con fronti privi di aperture (comunque non inferiore a m 5,00), tale riduzione non è applicabile per gli edifici con interposte strade

La distanza si applica anche tra distinti edifici insistenti nello stesso lotto di pertinenza.

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono indicate nella specifica delle singole zone omogenee. Esse vanno applicate anche tra pareti con interposte strade (pubbliche e private) e tra pareti in sopraelevazione.

Distanze dal filo stradale

Rappresenta la lunghezza, misurata in proiezione orizzontale, del segmento che collega i punti più vicini della superficie coperta del fabbricato al ciglio stradale, con esclusione di cornicioni, sporti di gronda, corpi aggettanti aperti (pensiline, balconi a sbalzo e simili) se sporgenti per non più di m 1,50.

Per le distanze dalla strada si tiene conto delle fasce di rispetto indicate nello Strumento Urbanistico Generale, di quelle indicate nella specifica delle singole zone omogenee e al di fuori del perimetro dei centri abitati da quanto stabilito dal D.L.gs. 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione D.P.R. 495/1992 e dal D.M 1444/1968.

Distanza dai confini

Rappresenta la lunghezza, misurata in proiezione orizzontale, del segmento che collega i punti (di massima sporgenza) più vicini della superficie coperta del fabbricato al perimetro della superficie fondiaria (lotto di pertinenza); è espressa in metri.

Cornicioni, sporti di gronda, corpi aggettanti aperti (pensiline, balconi a sbalzo e simili), sono esclusi dal conteggio della distanza fino ad un massimo di m 1,50.

Le distanze minime dai confini sono indicate nella specifica delle singole zone omogenee delle presenti norme.

Per le zone B1 e B2 del PUC è ammessa la costruzione in aderenza e a confine del lotto con confine libero anche di destinazione urbanistica diversa, tranne nel caso di costruzioni a confine con PUA approvati, in tal caso si deve tenere conto delle distanze dai confini previste nei PUA approvati.

La distanza minima di una costruzione dal limite di zona non può essere inferiore a m 5,00. Tale limite non si applica, in cui la costruzione venga realizzata su un lotto avente il medesimo proprietario del lotto contiguo anche con diversa zonizzazione.

Deroghe alla disciplina delle distanze

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

- a. ai cornicioni, sporti di gronda, corpi aggettanti aperti (pensiline, balconi a sbalzo e simili) sporgenti dalla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 1,50 m;
- b. ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature, e simili);
- c. alle strutture aperte di arredo (quali: gazebo, pergolati, pergotende - art. 7, p. 14-25-26 delle presenti NTA);
- d. ai manufatti completamente interrati;
- e. alle pensiline e ai box prefabbricati di utilità pubblica al servizio di strutture di arredo stradale;
- f. agli ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (in tal caso dovrà comunque essere rispettate le distanze minime riportate nel codice civile);
- g. in caso di riqualificazione energetica di edifici esistenti (art. 11, comma 2, D. Lgs 115/2008 ora art. 14, comma 7, D. Lgs n. 102/2014). Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile);
- h. alle scale di sicurezza esterne, aperte, quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti;

Art. 9. TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Il presente articolo disciplina le varie tipologie degli interventi edilizi che sono ammissibili e regolamentati dal PUC:

- a. Manutenzione ordinaria.
- b. Manutenzione straordinaria.
- c. Conservazione, articolata in risanamento conservativo, restauro architettonico e ripristino tipologico.
- d. Ristrutturazione edilizia, articolata in riqualificazione leggera e riqualificazione totale.
- e. Ristrutturazione urbanistica.
- f. Nuova costruzione.

Gli interventi di cui al comma precedente sono definiti ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, "Testo Unico Edilizia".

Art. 10. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'Uso.

Le attività esistenti o insediabili sull'intero territorio comunale sono ascritte all'elenco di seguito riportato che raggruppa le destinazioni d'uso nelle categorie funzionali sotto riportate.

CATEGORIA FUNZIONALE: RESIDENZIALE - RE

Appartengono a questa categoria le abitazioni e le residenze di qualsiasi tipo, nonché gli uffici e gli studi privati ubicati in fabbricati a prevalente destinazione residenziale, collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, alloggi destinati ad ospitare attività turistica-ricettiva extralberghiera.

CATEGORIA FUNZIONALE: TURISTICO-RICETTIVA - TR

Appartengono a questa categoria gli alberghi, le pensioni, i residence, i campeggi, i villaggi turistici, i centri congressuali, agriturismi.

CATEGORIA FUNZIONALE: DIREZIONALE - DI

Appartengono a questa categoria gli uffici e gli studi privati di grandi dimensioni e/o edifici monofunzionali, uffici pubblici, scuole e laboratori scientifici, biblioteche, musei, gallerie, accademie, circoli ricreativi culturali, case di cura, ospedali, istituti di ricerca, istituti di credito, cambio e assicurazioni, teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli.

CATEGORIA FUNZIONALE: COMMERCIALE - CO

Appartengono a questa categoria negozi, botteghe, depositi e magazzini non pertinenziali, autorimesse non pertinenziali, parcheggi aperti al pubblico. Sono esclusi i depositi su aree non coperte, mentre sono compresi gli impianti sportivi a corredo di esercizi commerciali.

CATEGORIA FUNZIONALE: RURALE- RU

Appartengono a questa categoria gli immobili posti al servizio di terreni agricoli (edifici agricoli), in quanto utilizzati in modo strumentale all'attività di coltivazione, oppure come abitazione dell'imprenditore agricolo.

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 11. ATTUAZIONE DEL PUC

Il PUC è costituito da due parti essenziali: il piano strutturale e il piano operativo.

Il piano strutturale ha una validità a tempo indeterminato e comunque fino all'approvazione di un nuovo piano urbanistico comunale.

Il piano operativo, redatto in conformità al piano strutturale rappresenta la disciplina di dettaglio degli interventi da realizzare nell'arco temporale di tre anni.

All'entrata in vigore del piano strutturale entra in vigore anche il relativo piano operativo valido per il triennio 2021/2022/2023.

Il Consiglio Comunale per gli anni successivi al 2023, in conformità alle previsioni del piano strutturale del PUC e senza modificarne i contenuti, approva, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 16/2004 e s.m.i. un nuovo piano operativo con il quale vengono individuati gli atti di programmazione degli interventi e cioè la disciplina di dettaglio di essi da realizzare nell'arco temporale sopra citato e relativo ai tre anni.

Gli atti di programmazione degli interventi contengono, tra l'altro, gli interventi prioritari da realizzare nell'ambito delle opere pubbliche e gli interventi prioritari da realizzare nell'ambito dei comparti perequativi.

Art. 12. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Il PUC si attua sia attraverso gli interventi edilizi diretti, sia mediante i piani urbanistici attuativi (PUA).

Nelle zone ove è prescritto il PUA, l'esame del progetto è subordinato all'approvazione degli strumenti attuativi, estesi all'intera zona territoriale omogenea in cui è ubicato il terreno interessato, oppure all'unità minima di intervento se prevista. La zona territoriale omogenea è l'area urbanistica avente la medesima destinazione.

I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – sono strumenti con i quali il Comune provvede a dare attuazione alle previsioni del PUC o a dare esecuzione agli interventi di urbanizzazione e riqualificazione, individuati dagli atti di programmazione. In generale i PUA sono redatti, in ordine prioritario:

- a. dal Comune;
- b. dalle Società di Trasformazione Urbana;

- 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 atti di programmazione degli interventi, 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 imponibile dell'area interessata dagli interventi, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ove applicabile), oppure del 51% del comparto interessato. Se in tale area sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo alla imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato dall'ufficio tecnico comunale entro trenta giorni dalla formulazione della richiesta da parte degli interessati, sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe;
- d. dal Comune, se i privati, tenuti alla redazione dei PUA a propria cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli atti di programmazione degli interventi nei termini da queste 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 la stessa amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.

I PUA, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:

- a. i Piani Particolareggiati e i Piani di Lottizzazione di cui alla legge n. 1150 del 17/08/1942, articoli 13 e 28 (attuabili nelle zone "B", "C", "D", "E");
- b. i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge n. 167 del 18/04/1962 e per l'edilizia residenziale sociale (attuabili nella zona C5);
- c. i Piani per le aree da destinare ad Insediamenti Produttivi di cui alla legge n. 865 del 22/10/1971, articolo 27 (attuabili nelle zone D1 – D3 - D4 e D5);
- d. i Programmi Integrati di Intervento di cui alla legge n. 179 del 17/02/1992 articolo 17 e alle leggi regionali n. 03 del 19/02/1996 e n. 26 del 18/10/2002 (attuabili su tutto il territorio);
- e. i Piani di Recupero urbano di cui alla legge n. 457 del 05/08/1978 (attuabili nelle zone "A" e "B");
- f. i Programmi di Recupero urbano di cui al decreto legge n. 398 del 05/10/1993, articolo 11, convertito in legge n. 493 del 04/12/1993 (attuabili nelle zone "A" e "B").

In particolare, allorché il PUA ha la valenza di Piano Particolareggiato e Piano Di Lottizzazione, esso deve essere redatto a norma di quanto prescritto dalla L. n. 1150/1942 e s.m.i., dalla L.R. n. 14/1982 e dalla L.R. n. 16/2004.

Nelle Aree in cui il PUC subordina l'edificazione alla prioritaria e preventiva approvazione del predetto Piano Urbanistico Attuativo, i proprietari, nei modi e nei casi

stabiliti dalle presenti norme di attuazione, possono redigere PUA con valenza di Piani di Lottizzazione Convenzionati, articolati come segue:

Elaborati

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

Convenzione

Essa deve prevedere in generale:

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

La **realizzazione a cura dei proprietari** di tutte le aree (verde attrezzato e parcheggi) e delle reti di urbanizzazione primaria all'interno del PUA, e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. I proprietari, attuatori del PUA, devono anche farsi carico del 50% dei costi di acquisizione e realizzazione delle urbanizzazioni di rete al

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

Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, il pagamento di una somma pari al valore reale delle opere. Ai sensi del art. II della Legge 28/1/1977 n. 10 a scomputo parziale della quota dovuta per oneri di urbanizzazione nel rilascio di concessioni saranno detratte le spese delle opere eseguite in sede di lottizzazione delle stesse, nei limiti stabiliti dall'art. 3 delle norme per l'applicazione delle tabelle parametriche approvate con deliberazione 28/7/1977 n. 119/1 del Consiglio Regionale e successive modificazioni.

Nella **convenzione** devono essere precisati:

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

PARTE II - DISCIPLINA DEL TERRITORIO

TITOLO IV - NORME DI TUTELA AMBIENTALE, STORICA, URBANISTICA, PAESAGGISTICA E ARCHEOLOGICA

Art. 13. NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO AUTORITÀ DI BACINO

L'Autorità di Bacino ha individuato per quanto concerne il rischio frana le seguenti aree:

- area a rischio potenzialmente alto (RPA);
- area di attenzione potenzialmente alta (APA);
- area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi, ovvero di fenomeni di primo distacco (C1).

Per le suddette aree vigono le seguenti norme:

Aree a rischio potenzialmente alto (Rpa) e Aree di attenzione potenzialmente alta (APA)

1. Nelle aree di cui alla rubrica del presente articolo, urbanizzate e non, si applicano i divieti e le prescrizioni di cui al precedente Articolo 3 e con le medesime eccezioni.
2. Resta ferma la possibilità di annullare e/o modificare, in qualsiasi momento, la perimetrazione e le misure di salvaguardia relative all'assetto idrogeologico di tali aree a seguito di studi e indagini a scala di maggior dettaglio che consentano una definizione, a scala adeguata, delle condizioni di stabilità del territorio. Si applica il successivo Articolo 29.

Aree di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno, ovvero di fenomeni di primo distacco (C1)

1. Nelle aree di cui alla rubrica gli interventi sono subordinati unicamente all'applicazione della normativa vigente in materia, con particolare riguardo al rispetto delle disposizioni contenute nel D.M 11 marzo 1988 (S.O. G.U. n.127 del 1/06/88), nella Circolare LL.PP. 24/09/88 n. 3483 e successive norme e istruzioni e nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001- s.o. n. 239).

Art. 14. NORME DI ATTUAZIONE PER L'AREA S.I.C.

Gli interventi nell'area S.I.C., seppure di modesta entità, devono garantire il perseguimento degli obiettivi strategici contenuti nelle NTA del PTCP.

Pertanto, ai sensi della DGR n. 23 del 19.01.2007 è fatto divieto di:

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

Nel sito di Interesse Comunitario è fatto obbligo mettere in sicurezza elettrodotti e linee aeree ad alta e media tensione rispetto al rischio di elettrocuzione e impatto.

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

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

Art. 15. AREA DI TUTELA ARCHEOLOGICA

L'area di tutela del patrimonio archeologico è rappresentata dall'intero territorio comunale, così come evidenziato dalla competente Soprintendenza con la nota n. 4990 del 10 Aprile 2017, la quale nel ribadire il parere favorevole all'accoglimento dello studio archeologico, redatto dall'Università della Campania Luigi Vanvitelli, Dipartimento di Lettere e Beni Culturali, ha inteso fornire disposizioni, relative sia agli interventi edilizi privati che alle opere pubbliche di pubblica utilità, nonché quelle relative alla salvaguardia della Via Appia con una fascia di rispetto di 100 m, misurata da ambo i lati a partire dal ciglio stradale.

Nella Tavola P14 sono riportate con diversa colorazione le aree con i vari gradi di potenzialità archeologica, così come ricavati dalla Tavola 4 denominata "Carta del Rischio ovvero delle Potenzialità Archeologiche" dello Studio sopra richiamato.

Nella stessa Tavola è individuata, a parte, anche la fascia di 100 m prima citata e concernente le prescrizioni relative al tracciato della via Appia.

Tali disposizioni, che vengono di seguito riportate, sono parte integrante delle presenti Norme di Attuazione:

"Interventi edili privati"

- 1. Al fine di attuare una corretta tutela del patrimonio archeologico del territorio comunale, tutti gli interventi edilizi privati da realizzarsi sull'intero territorio comunale, per una profondità di scavo inferiore o uguale a m 0,50, misurata dall'attuale piano di campagna, dovranno essere preventivamente comunicati alla Soprintendenza competente.*
- 2. Le operazioni di scavo per una profondità superiore a quanto previsto nel comma 1 dovranno essere sottoposte al parere della Soprintendenza che darà tutte le prescrizioni relative alle modalità di esecuzione di eventuali indagini archeologiche, i cui oneri sono da intendersi completamente a carico della Committenza e la cui esecuzione dovrà essere realizzata con l'assistenza di Archeologi Professionisti dotati di Diploma di specializzazione o Dottorato di Ricerca in Archeologia.*
Per tutti gli interventi ricadenti nelle zone dichiarate di interesse archeologico ai sensi del D.lgs. 42/2004, nonché di quelle definite con potenzialità archeologiche all'interno del PUC dovranno essere osservate le procedure previste dagli artt. 21 e 146 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

Opere pubbliche e di pubblica utilità.

Ai sensi dell'art. 25 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i. in materia di archeologia preventiva tutte le Opere Pubbliche di Pubblica utilità dovranno essere sottoposte preliminarmente al parere della Soprintendenza Competente.

Via Appia

Al fine di salvaguardare il tracciato della via Appia, oltre al rispetto delle norme di tutela di cui al D.lgs. 42/2004, lungo l'asse stradale tutti gli interventi edilizi e le attività di qualsiasi tipo ricadenti nella fascia di rispetto di 100 m, misurata da ambo i lati a partire dal ciglio stradale, compresi l'apposizione di cartelli pubblicitari e la realizzazione di arredi urbani, devono essere sottoposti a preventivo parere della Soprintendenza competente, se comportanti opere di scavo per una profondità superiore a m 0,50 dall'attuale piano di campagna."

Art. 16. NORME DI TUTELA AMBIENTALE VALIDE PER TUTTE LE ZONE

Il PUC ha individuato e previsto le alcune azioni aventi ripercussioni ed impatto sui temi ambientali.

Pertanto le presenti norme, da valere per tutte le zone, per quanto applicabili intendono disciplinare alcuni aspetti.

Nel caso di edificazioni di qualsiasi natura e specie dovrà essere previsto il riutilizzo delle acque meteoriche anche mediante appositi serbatoi di stoccaggio al fine di alimentare le cassette di scarico dei servizi igienici che dovranno essere munite di dispositivi per la regolazione del flusso d'acqua.

Tali dispositivi, comandabili manualmente, devono consentire la regolazione prima dello scarico di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri ed il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

Per gli edifici esistenti il provvedimento di cui al comma precedente si applica nel caso in cui sia rifatto l'impianto idrico-sanitario.

Il progettista dovrà, per le nuove edificazioni, predisporre un apposito elaborato nel quale dovranno essere illustrati i sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti sia dalle coperture degli edifici, sia da spazi chiusi e aperti, ipotizzando gli usi compatibili interni agli organismi edilizi (alimentazione cassette di scarico wc, usi tecnologici e di lavaggi vari) o esterni a tali organismi (innaffiatura aree verdi, lavaggio aree pavimentate ed usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio).

La capacità dei sistemi di accumulo dell'acqua meteorica dovrà essere proporzionata in relazione alle superfici di captazione.

Per quanto concerne la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, le nuove edificazioni dovranno essere progettate in modo da favorire la raccolta differenziata da parte degli utenti, i quali dovranno separare i propri rifiuti ed inserirli negli appositi contenitori, che dovranno essere posizionati in aree all'uopo destinate nell'ambito del lotto edificabile e che dovranno prevedere la raccolta separata delle frazioni merceologiche carta, vetro, organica e multimateriale.

In ogni caso le soluzioni progettuali concernenti i rifiuti dovranno essere rese congruenti con la pianificazione del servizio di raccolta integrato che sarà predisposta dall'Amministrazione comunale.

Per le nuove edificazioni e per gli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti dovranno essere previsti in fase progettuale tutti gli interventi in materia di prestazione energetica, di efficienza energetica degli impianti termici e dell'impianto di fonti energetiche rinnovabili in stretta conformità alle disposizioni Nazionali e Regionali vigenti all'atto della progettazione.

Per quanto concerne la capacità drenante delle superfici, per le nuove costruzioni e per le varie zone, dovrà essere rigorosamente rispettato il relativo indice di permeabilità.

TITOLO V - PIANO STRUTTURALE E PIANO PROGRAMMATICO (OPERATIVO)

Art. 17. DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE

Il PUC, ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L.R. 16/2004 e s.m.i., è stato articolato in:

- a. **Piano Strutturale** contenente indicazioni e disposizioni, con validità a tempo indeterminato e fino all'adozione del nuovo PUC, tese ad individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio comunale. Tale piano è stato redatto in funzione sia dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, sia per soddisfare le esigenze di difesa del suolo e di difesa dalle calamità naturali. Esso ha anche individuato le reti infrastrutturali e di mobilità.
- b. **Piano Programmatico (detto anche Operativo)** contenente indicazioni e disposizioni, con validità non superiore a tre anni, tese a definire in dettaglio gli interventi di trasformazione fisica e funzionale a breve termine, correlati alla programmazione economico-finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle pubbliche amministrazioni interessate, nonché alle dinamiche urbane e alle istanze socio-economiche provenienti dal territorio.

Gli elaborati del Piano Strutturale sono quelli indicati nell'elenco di cui all'art. 2, nonché quelli relativi alla Geologia e rischio sismico, Carta uso agricolo del suolo, Piano di Zonizzazione acustica.

Il Piano Strutturale non determina diritti edificatori, i quali conseguono unicamente dalle previsioni del piano programmatico e/o dei piani urbanistici attuativi, che man mano saranno approvati nel tempo dal Consiglio Comunale.

Il Piano Programmatico operativo del PUC dovrà essere di volta in volta redatto e approvato in stretta conformità alle indicazioni del piano strutturale.

Art. 18. DISTANZE A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE E VERDE ELEMENTARE PRIVATO PER PROTEZIONE ANTINQUINAMENTO E DECORO URBANO

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

- autostrade: m 60,00
- strade statali: m 40,00

- strade provinciali e comunali di larghezza superiore o eguale a metri 10,50: m 30,00
- altre strade provinciali e comunali: m 20,00
- strade vicinali: m 10,00

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

- autostrade: m 30,00
- strade di scorrimento: m 20,00

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

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

La “distanza a protezione del nastro stradale” è quella numericamente prevista dal Codice della Strada. La distanza grafica riportata sulle tavole del PUC è indicativa).

Nelle aree di “rispetto stradale” e nelle aree di “verde elementare privato per protezione antinquinamento e decoro urbano” è vietato realizzare ogni tipo di costruzione.

In tali aree è consentito soltanto:

- a) la realizzazione della recinzione con muretto di altezza fuori terra massima 1,00 metro e soprastante barriera di ferro;
- b) percorsi pedonali e ciclabili;
- c) sistemazione a verde e/o sistemazione a parcheggi;
- d) filari di alberi per protezione antinquinamento e decoro urbano;
- e) impianti tecnologici a esclusivo servizio dell'agricoltura.

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

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

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

Al di fuori del perimetro dei centri abitati muri di contenimento e recinzione devono essere realizzati a una distanza minima di m 1,20 dalla strada o dal fosso, l'Amministrazione Comunale può imporre distanze maggiori, in previsione di ampliamenti stradali.

Art. 19. COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DELLE INFRASTRUTTURE

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

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

Art. 20. AREE DESTINATE ALLE SEDI VIARIE

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

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

Le strade di ampliamento e di progetto riportate sulle tavole del PUC" sono previste, generalmente della larghezza di m 10,00/12,00 di carreggiate utile a due corsie escluso i marciapiedi di m 1,50 ciascuno e m 14,00 compreso i marciapiedi di m 1.50 ciascuno.

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

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

Sono inoltre ammessi modesti spostamenti o rettifiche delle sedi stradali vincolate dal PUC, allorché si procede alla redazione della progettazione esecutiva.

Ove la strada fronteggi uno o più comparti, e sia anche di proprietà degli stessi attori, dovrà essere, nella sua interezza, inclusa nel PUA

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

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

In tal caso anche i fabbricati possono essere autorizzati a confine con la sede stradale. Generalmente i comparti, ove non specificatamente riportati, sono perimetrati dalla viabilità, sia esistente che di progetto.

Nelle zone "B", prima del rilascio dei Permessi di Costruire, l'Amministrazione Comunale dovrà redigere un progetto preliminare determinando l'andamento e le sezioni stradali (l'indicazione grafica riportata sulle tavole del PUC non ha valore dimensionale).

Art. 21. PIANO URBANISTICO DELL'ACCESSIBILITÀ

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

Il comune può stabilire misure e incentivi per realizzare o incrementare la rete di percorsi ciclopeditoni urbani, possibilmente separati e protetti dalla viabilità ordinaria; (la pianificazione della rete dei percorsi ciclo-pedonali, di livello urbano, deve tenere conto dei percorsi extraurbani già realizzati o in progetto, assicurandone la concessione).

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

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

Art. 22. URBANIZZAZIONE E ATTUAZIONE DEI COMPARTI

Per tutte le zone ("B", "C" e "D") del PUC che confinano con la viabilità di progetto l'Amministrazione Comunale, prima di consentirne l'edificabilità, dovrà redigere i relativi progetti generali di rete stradale, idrica, elettrica e fognaria (con costo a carico dei richiedenti); affinché le urbanizzazioni di progetto, e quelle esistenti, siano congruenti tra di loro.

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

Art. 23. FATTIBILITÀ GEOLOGICA GEOTECNICA E PREVENZIONE RISCHIO SISMICO

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

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

Art. 24. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

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

Art. 25. PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PdCC)

Qualora le esigenze di urbanizzazione, per le Zone C e D, possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

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

Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;

- la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163;
- le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

TITOLO VI - ZONIZZAZIONE E VINCOLI

Art. 26. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Ai sensi del Decreto Interministeriale n. 1444 del 02.04.1968, il territorio comunale è stato suddiviso nel PUC in zone territoriali omogenee:

- **Zona A:** Centro storico;
- **Zona B₁:** Residenziale di completamento. ~~attuale~~;
- **Zona B₂:** Nuova zona residenziale;
- **Zona C_{PEEP}:** Zona PEEP (ex legge 167/62) ~~già realizzata~~;
- **Zona C₁:** Zona di espansione con piani di lottizzazione in attuazione del PRG previgente completamente attuati;
- **Zona C₂:** Zona di espansione con piani di lottizzazione in attuazione del PRG previgente da completare;
- **Zona C₃:** Zona di riqualificazione di aree urbane degradate (art. 7 comma 5 L.R. n. 19/2009);
- **Zona C₄:** Zona di nuova espansione tramite Piano Casa (art. 7 comma 2 L.R. n. 1/2011) già recepita nella Variante al PRG vigente e ancora da attuare;
- **Zona C₅:** Zona di nuova espansione destinata ad edilizia residenziale sociale zona PEEP ex legge 167/1962);
- **Zona D₁:** Zona destinata ad insediamenti industriali in comparti PIP;
- **Zona D₂:** Zona destinata ad insediamenti industriali e/o artigianali esistenti;
- **Zona D₃:** Zona destinata ad insediamenti industriali e/o artigianali di progetto;
- **Zona D₄:** Zona destinata ad insediamenti commerciali di media e grande distribuzione esistenti;
- **Zona D₅:** Zona destinata ad insediamenti commerciali o terziari di progetto mediante comparti perequativi;
- **Zona D₆:** Zona destinata ad insediamenti commerciali o terziari di progetto;
- **Zona E₁:** Zona esistente avente vocazione agricola;

- **Zona E₂**: Zona a vocazione agricola con vincolo idrogeologico e forestale;
- **Zona E₃**: Zona a vocazione agricola e/o per agriturismo;
- **Zona F₁**: Zona destinata ad ospitare attrezzature di interesse generale;
- **Zona F₂**: Zona destinata ad ospitare aree per l'istruzione;
- **Zona F₃**: Zona destinata a verde attrezzato;
- **Zona F₄**: Zona destinata ad aree a parcheggio.

Art. 27. VINCOLI E FASCE DI RISPETTO SUL TERRITORIO.

I principali vincoli presenti sul territorio sono:

- Zona agricola con vincolo idrogeologico e forestale;
- Zona di rispetto cimiteriale;
- Fascia di rispetto elettrodotto;
- Fascia di rispetto ferroviario;
- Fascia di rispetto stradale;
- Area di rispetto acquedotto;
- Area soggetta a vincolo paesaggistico (D.M 23.09.1959);

Art. 28. ZONA A: CENTRO STORICO

La zona è stata individuata in relazione a quella oggi esistente nel Piano Regolatore Generale, modificata con nota della Soprintendenza in occasione della predisposizione di una Variante al P.R.G.

La zona, identificabile quale nucleo originario dell'abitato, costituisce per l'Ente Locale una zona da rivitalizzare, anche mediante forme di premialità che potranno essere individuate nell'ambito dello Strumento di attuazione costituito dal Piano di Recupero.

Le destinazioni d'uso ammesse per la zona sono:

- a. Residenze;
- b. Residenze turistiche;

- c. Alberghi, hotel, pensioni, ostelli, bed and breakfast, pubblici esercizi;
- d. Uffici pubblici e privati;
- e. Negozi e attrezzature commerciali;
- f. Laboratori artigianali;
- g. Attrezzature per lo spettacolo, lo sport e lo svago;
- h. Laboratori sussidiari alle attività commerciali.

Lo strumento di attuazione per tale zona è il Piano Urbanistico Attuativo e/o Piano di Recupero.

Gli standard urbanistici previsti dalla vigente normativa per le destinazioni non residenziali, allorquando non sono reperibili all'interno del lotto, possono anche essere monetizzati.

Nelle more di approvazione del Piano Attuativo, non è consentita l'edificazione delle aree ricadenti nella zona ed eventualmente rimaste libere da manufatti. Né può essere mutata la struttura viaria.

Pertanto in assenza del Piano Attuativo di Recupero sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo.

Tali interventi non devono comunque comportare né incrementi di volume, né di superficie utile lorda, con l'unica eccezione dell'esecuzione dei lavori tesi a integrare, sotto il profilo igienico-funzionale, le singole unità immobiliari destinate ad abitazione.

Tale integrazione igienico-funzionale può consentire al più un incremento di volume di 50 mc per la realizzazione di bagni o di vani integrativi dell'abitazione.

Essa deve comunque avvenire senza modificare e/o alterare la facciata degli edifici prospiciente le strade pubbliche o ad uso pubblico, cioè deve avvenire solo su prospetti secondari.

Per i fabbricati che costituiscono emergenze architettoniche, così come riportati nella Tavola P13 del Piano Strutturale, gli interventi consentiti, fermo restando quanto innanzi stabilito per quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, troveranno puntuale definizione nella redazione del Piano Attuativo, avente valenza di Piano di Recupero.

Il Piano Urbanistico Attuativo, avente valenza di Piano di Recupero, dovrà coniugare le esigenze di conservazione del patrimonio edilizio e architettonico con quelle derivanti dalla necessità di rivitalizzare il Centro Storico.

Il Piano di Recupero dovrà individuare gli edifici storico-artistici per i quali prevedere quali uniche forme di intervento quelli concernenti il restauro e il risanamento conservativo, nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Lo stesso Piano di Recupero dovrà prevedere anche i casi in cui sono ammesse operazioni di ristrutturazione edilizia o anche sostituzioni edilizie a parità di volume, ma dovrà imporre il rispetto dei tracciati viari e l'utilizzo di materiali tecniche edilizie sostenibili e per la riduzione del dispendio energetico.

È vietata la destinazione residenziale ai piani terra che prospettano con aperture o vedute su spazi pubblici.

Al fine di incentivare il recupero e il riutilizzo degli edifici degradati o abbandonati il Piano di Recupero dovrà prevedere la possibilità del cambio di destinazione d'uso dei locali situati al piano terra, compresi i vani aventi accesso da cortili interni e androni, in destinazioni commerciali o terziari, comprese le funzioni ricreative, sociali, espositive e laboratori artigianali.

I Piani di Recupero potranno essere individuati in fase di gestione del PUC e potranno essere proposti sia dall'Amministrazione pubblica che da privati. Essi dovranno essere redatti in conformità alle Norme vigenti e dovranno essere approvati seguendo l'iter procedimentale previsto dalle predette Norme.

Nel caso di piani di recupero proposti da privati, lo strumento attuativo dovrà riguardare un'unità minima di intervento costituita da almeno 3 (tre) edifici tra loro confinanti.

Nella zona A sono vietati gli interventi sulle alberature di medio e alto fusto, fatti salvi quelli di manutenzione.

Art. 29. ZONA B₁: RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

La zona coincide con quella denominata B1 dal vigente PRG ed è caratterizzata dai seguenti indici e parametri:

- IT - Indice di Edificabilità Territoriale: 1,69 mc/mq
- IF - Indice di Edificabilità Fondiaria: 3,00 mc/mq;
- IC - Indice di Copertura: 0,429 mq/mq – solo per il piano terra destinato esclusivamente ad attività commerciale, turistica – ricettiva o direzionale, è consentito l'indice di copertura pari a 0,50 mq/mq con incremento fino al 15% della cubatura per tale destinazioni;
- Standard: gli standard previsti dalla normativa, per le destinazioni non residenziali, possono essere monetizzati quando non reperibili all'interno del lotto.

- Numero di piani: 3 (tre)
 - Altezza Massima: 11,50 m;
 - Superfici a parcheggi: vedi art. 7 punto 32 presenti NTA;
- Superficie minima del lotto: mq 400;
- Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:
 - misura minima assoluta = m 10,00
 - in rapporto all'altezza = 100% dell'altezza del fronte dell'edificio più alto tra quelli fronteggianti.
 - Distanza minima dai confini:
 - misura minima assoluta = m 5,00
 - in rapporto all'altezza = 50% dell'altezza del fronte dell'edificio da realizzare.

Oltre i suddetti indici e parametri mutuati dal PRG previgente occorre tener conto delle prescrizioni di seguito riportate.

Destinazione d'uso o categorie funzionali:

- CATEGORIA FUNZIONALE: **RESIDENZIALE**
- CATEGORIA FUNZIONALE: **TURISTICO-RICETTIVA**
- CATEGORIA FUNZIONALE: **DIREZIONALE**
- CATEGORIA FUNZIONALE: **COMMERCIALE**

L'Indice di permeabilità fondiaria (IPF) quale rapporto tra superficie permeabile e la superficie fondiaria è pari a 0,25 mq/mq

Vincoli: quelli rappresentati nella Tavola dei Vincoli.

Sono ammesse le costruzioni in aderenza anche con edifici di diversa zonizzazione, sempreché la parete dell'edificio esistente non sia finestrata.

Distanza dal ciglio delle strade e dagli spazi pubblici: minimo m 3,00 metri o in allineamento con il fabbricato laterale più arretrato.

Le volumetrie totali destinate alla residenza nella zona B1 sono pari a 10.252,50 mc. Pertanto una volta raggiunto tale limite volumetrico, la zona deve considerarsi satura e per essa non è più possibile rilasciare Titoli edilizi per nuovi interventi e nuove costruzioni con destinazione d'uso residenziale, ad eccezione di quelli relativi alle sostituzioni edilizie a parità di volume.

È consentita altresì l'edificazione in aderenza con fabbricato preesistente posto sul confine e privo di vedute.

Nel caso di lotti contigui, la cui classificazione appartiene alle distinte zone B1 e B2 e la cui proprietà è in capo allo stesso soggetto, è consentita la edificazione anche su uno solo dei lotti contigui o a cavallo di questi ultimi, fruendo di un volume pari alla somma dei volumi scaturenti dagli indici fondiari dei singoli lotti contigui, purché siano rispettati gli altri parametri previsti per le singole zone.

Strumento di attuazione: Permesso di Costruire, SCIA e CILA di cui al DPR 380/01 e s.m.i. .

Per le zone omogenee B1 e B2 è consentito il trasferimento di cubatura con atto di pubblico registrato e trascritto.

Art. 30. ZONA B₂: NUOVA ZONA RESIDENZIALE

La zona è caratterizzata dai seguenti indici e parametri:

- IF – Indice di Edificabilità Fondiaria:
 - 1,00 mc/mq con destinazione residenziale,
 - 0,50 mc/mq con destinazione turistico ricettiva, direzionale, commerciale;
- IC - Indice di Copertura: 0,50 mq/mq;
- Standard: gli standard previsti dalla normativa, per le destinazioni non residenziali, possono essere monetizzati quando non reperibili all'interno del lotto.
- Numero di piani: 3 (tre)
- Altezza massima: m 11,50;
- Superfici a parcheggi: vedi art. 7 punto 32 presenti NTA;
- Superficie minima del lotto: mq 400;
- Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:
 - misura minima assoluta = m 10,00
 - in rapporto all'altezza = 100% dell'altezza del fronte dell'edificio più alto tra quelli fronteggianti.
- Distanza minima dai confini:
 - misura minima assoluta = m 5,00
 - in rapporto all'altezza = 50% dell'altezza del fronte dell'edificio da realizzare.

Destinazione d'uso o categorie funzionali:

- CATEGORIA FUNZIONALE: **RESIDENZIALE**

- CATEGORIA FUNZIONALE: **TURISTICO-RICETTIVA**
- CATEGORIA FUNZIONALE: **DIREZIONALE**
- CATEGORIA FUNZIONALE: **COMMERCIALE**

L'Indice di permeabilità fondiaria quale rapporto tra superficie permeabile e la superficie fondiaria è pari a 0,25 mq/mq

Vincoli: quelli rappresentati nella Tavola dei Vincoli.

Sono ammesse le costruzioni in aderenza o anche con edifici di diversa zonizzazione, sempreché la parete dell'edificio esistente non sia finestrata.

Se non esistono fabbricati al di là del confine, anche di diversa zonizzazione, la nuova costruzione potrà essere realizzata anche sul confine, vigendo il principio di prevenzione.

È consentita altresì l'edificazione in aderenza con fabbricato preesistente posto sul confine e privo di vedute.

La distanza dalle strade e spazi pubblici: minimo 3,00 m.

Nel caso di lotti contigui, la cui classificazione appartiene alle distinte zone B1 e B2 la cui proprietà è in capo allo stesso soggetto, è consentita la edificazione anche su uno solo dei lotti contigui o a cavallo di questi ultimi, fruendo di un volume pari alla somma dei volumi scaturenti dagli indici fondiari dei singoli lotti contigui, purché siano rispettati gli altri parametri previsti per le singole zone.

Strumento di attuazione: Permesso di Costruire, SCIA e CILA di cui al DPR 380/01 e s.m.i. .

Per le zone omogenee B1 e B2 è consentito il trasferimento di cubatura con atto di pubblico registrato e trascritto.

Art. 31. ZONA CPEEP: ZONA PEEP (EX LEGE 167/62)

La zona coincide con quelle già denominate C2 (località Vigna) e C3 (località Quaranta) dal previgente PRG ed è caratterizzata dai seguenti indici e parametri:

- IT - Indice di Edificabilità Territoriale:
 - 1,71 mc/mq per C2
 - 1,68 mc/mq per C3
- IF – Indice di Edificabilità Fondiaria:
 - 4,00 mc/mq per C2
 - 3,50 mc/mq per C3
- IC - Indice di Copertura:
 - 0,333 mq/mq per C2
 - 0,2695 mq/mq per C3

- Standard: gli standard previsti dalla normativa.
- Numero di piani: 4 (quattro)
- Altezza massima:
 - 15,00 m per C2
 - 13,00 m per C3

- Superfici a parcheggi: vedi art. 7 punto 32 presenti NTA;
- Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:
 - misura minima assoluta = m 10,00
 - in rapporto all'altezza = 100% dell'altezza del fronte dell'edificio più alto tra quelli fronteggianti.

- Distanza minima dai confini:
 - misura minima assoluta = m 5,00
 - in rapporto all'altezza = 50% dell'altezza del fronte dell'edificio da realizzare.

Oltre i suddetti indici e parametri mutuati dal PRG vigente occorre tener conto delle prescrizioni di seguito riportate.

Destinazione d'uso o categorie funzionali:

- CATEGORIA FUNZIONALE: **RESIDENZIALE**
- CATEGORIA FUNZIONALE: **TURISTICO-RICETTIVA**
- CATEGORIA FUNZIONALE: **DIREZIONALE**
- CATEGORIA FUNZIONALE: **COMMERCIALE**

L'Indice di permeabilità fondiaria quale rapporto tra superficie permeabile e la superficie fondiaria è pari a 0,25 mq/mq

Vincoli: quelli rappresentati nella Tavola dei Vincoli.

Sono ammesse le costruzioni in aderenza o anche con edifici di diversa zonizzazione, sempreché la parete dell'edificio esistente non sia finestrata.

La distanza dalle strade e altri spazi pubblici: minimo 3,50 m .

In tale zona sono consentiti interventi di sostituzione edilizia a parità di volume esistente.

Strumento di attuazione: Permesso di Costruire, SCIA e CILA di cui al DPR 380/01 e s.m.i.

Art. 32. ZONA C₁: ZONA DI ESPANSIONE CON PIANI DI LOTTIZZAZIONE IN ATTUAZIONE DEL PRG PREVIGENTE COMPLETAMENTE ATTUATI

La zona riguarda la lottizzazione in Via Cardella [1] e le lottizzazioni della ex MMM [2], lottizzazione Via Musone [2], lottizzazione località Quaranta [2] e lottizzazione via Forte [3] del previgente PRG.

La zona è caratterizzata rispettivamente dai seguenti indici e parametri:

- IT - Indice di Edificabilità Territoriale: 0,90 mc/mq [1] – 1,60 mc/mq [2] – 1,10 mc/mq [3]
- IF - Indice di Edificabilità Fondiaria: 1,60 mc/mq [1] – 3,00 mc/mq [2] – 2,30 mc/mq [3];
- IC - Indice di Copertura: 0,30 mq/mq;
- Standard: gli standard previsti dalla normativa, per le destinazioni non residenziali, possono essere monetizzati quando non reperibili all'interno del lotto.
- Numero di piani: 3 (tre)
- Altezza massima: m 10,00;
- Superfici a parcheggi: vedi art. 7 punto 32 presenti NTA;
- Superficie minima dell'intervento: mq 10.000;
- Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:
 - misura minima assoluta = m 10,00
 - in rapporto all'altezza = 100% dell'altezza del fronte dell'edificio più alto tra quelli fronteggianti.
- Distanza minima dai confini:
 - misura minima assoluta = m 5,00
 - in rapporto all'altezza = 50% dell'altezza del fronte dell'edificio da realizzare.

Oltre i suddetti indici e parametri mutuati dal PRG vigente occorre tener conto delle prescrizioni di seguito riportate:

Destinazione d'uso o categorie funzionali:

- CATEGORIA FUNZIONALE: **RESIDENZIALE**
- CATEGORIA FUNZIONALE: **TURISTICO-RICETTIVA**
- CATEGORIA FUNZIONALE: **DIREZIONALE**
- CATEGORIA FUNZIONALE: **COMMERCIALE**

L'Indice di permeabilità fondiaria quale rapporto tra superficie permeabile e la superficie fondiaria è pari a 0,25 mq/mq

Vincoli: quelli rappresentati nella Tavola dei Vincoli.

Sono ammesse le costruzioni in aderenza o anche con edifici di diversa zonizzazione, sempreché la parete dell'edificio esistente non sia finestrata.

Distanza dagli spazi pubblici: 5,00 m .

La distanza dalle strade: minimo 5,00 m [1] – minimo 5,00 m [2].

La distanza dalle strade: minimo 6,00 m [3].

La distanza dalle strade a fondo cieco: 1,60 m (1).

Art. 33. ZONA C₂: ZONA DI ESPANSIONE CON PIANI DI LOTTIZZAZIONE IN ATTUAZIONE DEL PRG PREVIGENTE DA COMPLETARE

La zona è caratterizzata dai seguenti indici e parametri:

- IT - Indice di Edificabilità Territoriale: 1,10 mc/mq;
- IF - Indice di Edificabilità Fondiaria: 2,30 mc/mq;
- IC - Indice di Copertura: 0,30 mq/mq;
- Standard: gli standard previsti dalla normativa, per le destinazioni non residenziali, possono essere monetizzati quando non reperibili all'interno del lotto.
- Numero di piani: 3 (tre)
- Altezza massima: m 10,00;
- Superfici a parcheggi: vedi art. 7 punto 32 presenti NTA;
- Superficie minima dell'intervento: mq 10.000;
- Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:
 - misura minima assoluta = m 10,00
 - in rapporto all'altezza = 100% dell'altezza del fronte dell'edificio più alto tra quelli fronteggianti.
- Distanza minima dai confini:
 - misura minima assoluta = m 5,00
 - in rapporto all'altezza = 50% dell'altezza del fronte dell'edificio da realizzare.

Destinazione d'uso o categorie funzionali:

- CATEGORIA FUNZIONALE: **RESIDENZIALE**
- CATEGORIA FUNZIONALE: **TURISTICO-RICETTIVA**
- CATEGORIA FUNZIONALE: **DIREZIONALE**
- CATEGORIA FUNZIONALE: **COMMERCIALE**

L'Indice di permeabilità fondiaria quale rapporto tra superficie permeabile e la superficie fondiaria è pari a 0,25 mq/mq

Vincoli: quelli rappresentati nella Tavola dei Vincoli.

Sono ammesse le costruzioni in aderenza o anche con edifici di diversa zonizzazione, sempreché la parete dell'edificio esistente non sia finestrata.

La distanza dalle strade: minimo 6,00 m .

La distanza dagli spazi pubblici: minimo 5,00 m .

Strumento di attuazione: Piano di Lottizzazione.

Art. 34. ZONA C₃: ZONA DI RIQUALIFICAZIONE DI AREE URBANE DEGRADATE

Area sottoposta a sequestro giudiziario con destinazione funzionale da definire in conformità alla Sentenza n. 30424 dell'anno 2022, Terza Sezione Penale della Corte di Cassazione (giusta comunicazione 13/05/2022 prot. 8548)

Art. 35. ZONA C₄: ZONA DI NUOVA ESPANSIONE CONFERMATIVA DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. APPROVATA CON DELIBERA DEL C.C.N.18 DEL 24/06/2013

La zona è caratterizzata dai seguenti indici e parametri:

- Superficie minima di intervento: 4.500 mq;
- IT - Indice di Edificabilità Territoriale: 1,80 mc/mq;
- IF - Indice di Edificabilità Fondiaria: 3,60 mc/mq;
- IC - Indice di Copertura: 0,40 mq/mq;
- Standard: gli standard previsti dalla normativa, per le destinazioni non residenziali, possono essere monetizzati quando non reperibili all'interno del lotto.
- Numero di piani: 5 (cinque)
- Altezza massima: m 16,00;
- Superfici a parcheggi: vedi art. 7 punto 32 presenti NTA;
- Superficie minima del lotto: mq 600;
- Indice di Piantumazione: 150 alberi/Ha;
- Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:
 - misura minima assoluta = m 10,00

- in rapporto all'altezza = 100% dell'altezza del fronte dell'edificio più alto tra quelli fronteggianti.
- Distanza minima dai confini:
 - misura minima assoluta = m 5,00
 - in rapporto all'altezza = 50% dell'altezza del fronte dell'edificio da realizzare.

Oltre i suddetti indici e parametri mutuati dal PRG vigente occorre tener conto delle prescrizioni di seguito riportate:

Destinazione d'uso o categorie funzionali:

- CATEGORIA FUNZIONALE: **RESIDENZIALE**
- CATEGORIA FUNZIONALE: **TURISTICO-RICETTIVA**
- CATEGORIA FUNZIONALE: **DIREZIONALE**
- CATEGORIA FUNZIONALE: **COMMERCIALE**

Vincoli: quelli rappresentati nella Tavola dei Vincoli.

Sono ammesse le costruzioni in aderenza o anche con edifici di diversa zonizzazione, sempreché la parete dell'edificio esistente non sia finestrata.

La distanza dalle strade e spazi pubblici: minimo 5,00 m.

Strumento di attuazione: Piano di lottizzazione convenzionata.

Art. 36. ZONA C₅: ZONA DI NUOVA ESPANSIONE DESTINATA AD EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ZONA PEEP EX LEGE 167/72)

Iniziativa pubblica e/o privata.

La zona è caratterizzata dai seguenti indici e parametri:

- IT - Indice di Edificabilità Territoriale: 2,50 mc/mq;
- IF – Indice di Edificabilità Fondiaria: 3,50 mc/mq;
- IC - Indice di Copertura: 0,50 mq/mq;
- Standard: gli standard previsti dalla normativa, per le destinazioni non residenziali, possono essere monetizzati quando non reperibili all'interno del lotto.
- Numero di piani: 4 (quattro)
- Altezza massima: m 15,00;
- Superfici a parcheggi: vedi art. 7 punto 32 presenti NTA;
- Superficie minima del lotto: mq 450;

- Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:
 - misura minima assoluta = m 10,00
 - in rapporto all'altezza = 100% dell'altezza del fronte dell'edificio più alto tra quelli fronteggiantsi.
- Distanza minima dai confini:
 - misura minima assoluta = m 5,00
 - in rapporto all'altezza = 50% dell'altezza del fronte dell'edificio da realizzare.

Destinazione d'uso o categorie funzionali:

- CATEGORIA FUNZIONALE: **RESIDENZIALE**
- CATEGORIA FUNZIONALE: **COMMERCIALE**

L'Indice di permeabilità fondiaria quale rapporto tra superficie permeabile e la superficie fondiaria è pari a 0,25 mq/mq

Vincoli: quelli rappresentati nella Tavola dei Vincoli.

Sono ammesse le costruzioni in aderenza o anche con edifici di diversa zonizzazione, sempreché la parete dell'edificio esistente non sia finestrata.

Distanza dal ciglio delle strade e dagli spazi pubblici: minimo 5,00 m .

Gli interventi possono essere assentiti con Permessi di Costruire Convenzionati previa approvazione del Piano Urbanistico attuativo.

Art. 37. ZONA D₁: ZONA DESTINATA AD INSEDIAMENTI INDUSTRIALI IN COMPARTI PIP

La zona è relativa agli insediamenti industriali nei comparti PIP già esistenti. Tali insediamenti sono destinati ad ospitare industrie di qualsiasi tipo, ad eccezione di quelle considerate dalla Legge industrie insalubri.

Gli insediamenti, nelle aree ancora libere, dovranno essere realizzati secondo i Piani PIP di cui facevano parte.

Gli immobili esistenti, ricadenti in quella zona, devono rispettare le prescrizioni, così come disciplinate all'epoca della loro costruzione.

Sono ammessi anche insediamenti di tipo artigianale, direzionale e commerciale.

Art. 38. ZONA D₂: ZONA DESTINATA AD INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E/O ARTIGIANALI ESISTENTI

La zona è relativa agli insediamenti industriali esistenti e non facenti parte di Piani PIP.

Tali insediamenti sono destinati ad ospitare industrie di qualsiasi tipo, ad eccezione di quelle considerate dalla Legge industrie insalubri.

Sono ammessi anche insediamenti di tipo artigianale, direzionale e commerciale.

Per gli immobili esistenti in tale zona, può essere prevista la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, risanamento conservativo. La sostituzione edilizia e gli ampliamenti devono rispettare i seguenti limiti:

- IC - Indice di Copertura: 0,50 mq/mq;
- Altezza massima: m 10,50
- Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq
- Lotto minimo 1.500 mq
- Superfici a parcheggi: vedi art. 7 punto 32 presenti NTA;
- Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:
 - misura minima assoluta = m 10,00
 - in rapporto all'altezza = 100% dell'altezza del fronte dell'edificio più alto tra quelli fronteggianti.
- Distanza minima dai confini:
 - misura minima assoluta = m 5,00
 - in rapporto all'altezza = 50% dell'altezza del fronte dell'edificio da realizzare.
- Indice di piantumazione: 100 alberi per ettaro;
- Distacco dal ciglio della strada e spazi pubblici: minimo m 6,00;
- Vincoli: quelli rappresentati nella Tavola dei Vincoli.

Art. 39. ZONA D₃: ZONA DESTINATA AD INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E/O ARTIGIANALI DI PROGETTO

La zona comprende le aree destinate ad attività industriali e artigianali attraverso il Permesso di Costruire e intervento diretto rispettando i seguenti parametri:

- IC - Indice di Copertura: 0,50 mq/mq;
- Altezza massima: m 10,50
- Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq
- Lotto minimo 1.500 mq
- Superfici a parcheggi: vedi art. 7 punto 32 presenti NTA;
- Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:
 - misura minima assoluta = m 10,00

- in rapporto all'altezza = 100% dell'altezza del fronte dell'edificio più alto tra quelli fronteggiatisi.
- Distanza minima dai confini:
 - misura minima assoluta = m 5,00
 - in rapporto all'altezza = 50% dell'altezza del fronte dell'edificio da realizzare.
- Indice di piantumazione: 100 alberi per ettaro;
- Distacco dal ciglio della strada e spazi pubblici: minimo m 6,00;
- Vincoli: quelli rappresentati nella Tavola dei Vincoli.

Sono ammessi anche insediamenti di tipo artigianale, direzionale, commerciale e turistico-ricettivo.

Art. 40. ZONA D₄: ZONA DESTINATA AD INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI MEDIA DISTRIBUZIONE ESISTENTI

I fabbricati esistenti possono conservare l'attuale destinazione o adeguarsi alla nuova destinazione di Piano, fermo restando la conformità alle Leggi nazionali e regionali concernenti gli insediamenti commerciali di media e grande distribuzione.

Non sono consentite nuove edificazioni.

Art. 41. ZONA D₅: ZONA DESTINATA AD INSEDIAMENTI COMMERCIALI O TERZIARI DI PROGETTO MEDIANTE COMPARTI PEREQUATIVI

La destinazione d'uso prevede l'insediamento di edifici di carattere commerciale, direzionale e turistico. Pertanto le categorie funzionali sono:

- CATEGORIA FUNZIONALE: **TURISTICO-RICETTIVA**
- CATEGORIA FUNZIONALE: **DIREZIONALE**
- CATEGORIA FUNZIONALE: **COMMERCIALE**

Gli insediamenti commerciali o terziari di progetto mediante comparti perequativi dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

- IT - Indice di Edificabilità Territoriale: 1,80 mc/mq;
- IF - Indice di Edificabilità Fondiaria: 2,70 mc/mq;
- IC - Indice di Copertura: 0,50 mq/mq;
- Superfici a parcheggi: vedi art. 7 punto 32 presenti NTA;
- Numero di piani: 3 (tre)
- Altezza massima: m 11,50;
- Superficie minima del lotto: mq 1.500;
- Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:

- misura minima assoluta = m 10,00
- in rapporto all'altezza = 100% dell'altezza del fronte dell'edificio più alto tra quelli fronteggianti.
- Distanza minima dai confini:
 - misura minima assoluta = m 5,00
 - in rapporto all'altezza = 50% dell'altezza del fronte dell'edificio da realizzare.

L'Indice di permeabilità fondiaria quale rapporto tra superficie permeabile e la superficie fondiaria è pari a 0,25 mq/mq

Vincoli: quelli rappresentati nella Tavola dei Vincoli.

Strumento di attuazione: Piano Urbanistico Attuativo (Lottizzazione convenzionata). Per obblighi e garanzie vedere successivo art. 53.

Distacco dal ciglio della strada e dagli spazi pubblici: minimo m 6,00.

Superficie minima di intervento: 51% del comparto (intesa come percentuale minima di proprietà da raggiungere per realizzare l'intervento.)

Art. 42. ZONA D₆: ZONA DESTINATA AD INSEDIAMENTI COMMERCIALI O TERZIARI DI PROGETTO

Tale zona comprende le aree da destinare ad attività commerciali o terziarie, senza far ricorso ai comparti perequativi.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione nelle aree libere ma nel rispetto dei seguenti parametri:

- IF - Indice fondiario: 2,00 mc/mq
- IC - Indice di Copertura: 0,50 mq/mq;
- Altezza massima: m 11,50
- Superficie permeabile: 0,30 mq/mq
- Lotto minimo 1.500 mq
- Superfici a parcheggi: vedi art. 7 punto 32 presenti NTA (nel caso di ampliamenti la superficie prevista dall'art. 5 del D.M. 1444/68 dovrà essere soddisfatta per l'intero edificio ampliato;
- Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:
 - misura minima assoluta = m 10,00
 - in rapporto all'altezza = 100% dell'altezza del fronte dell'edificio più alto tra quelli fronteggianti.
- Distanza minima dai confini:
 - misura minima assoluta = m 5,00

- in rapporto all'altezza = 50% dell'altezza del fronte dell'edificio da realizzare.

Distacco dal ciglio delle strade e dagli spazi pubblici: minimo 6,00 m.

Le destinazioni d'uso ammesse per la zona sono quelle delle seguenti categorie funzionali:

- CATEGORIA FUNZIONALE: **TURISTICO-RICETTIVA**
- CATEGORIA FUNZIONALE: **DIREZIONALE**
- CATEGORIA FUNZIONALE: **COMMERCIALE**

Per quanto attiene le superfici scoperte dovranno essere rispettate le ulteriori seguenti prescrizioni:

- copertura vegetale pari ad almeno 20 arbusti/ettaro e 10 alberi/ettaro;
- realizzazione lungo i fronti strada di schermature verdi costituite da arbusti e alberi di prima e seconda grandezza (almeno 1 ogni 10 metri).

Vincoli: quelli rappresentati nella Tavola dei Vincoli.

Strumento di attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato. Il Permesso di Costruire Convenzionato farà riferimento ad una convenzione tra Privato e Amministrazione Comunale che disciplina la realizzazione dei parcheggi, la cessione delle aree adibite a standard e la realizzazione a propria cura e spese delle strade di accesso con i relativi sottoservizi.

Art. 43. ZONA D₇: ZONA DESTINATA AD INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI GRANDE DISTRIBUZIONE ESISTENTI

In tale zona omogenea sono consentiti interventi edilizi di ampliamento sul lotto di pertinenza, confinando tali interventi unicamente all'interno della sagoma del manufatto esistente, di cui vanno conservate l'altezza attuale e l'impianto sul terreno.

Art. 44. ZONA E₁: ZONA AVENTE VOCAZIONE AGRICOLA ESISTENTE

Tale zona comprende per lo più aree destinate a terreni seminativi e a frutteto, per le quali sono previsti le seguenti destinazioni d'uso:

- realizzazione di manufatti da destinare ad abitazione rurale e relative pertinenze;
- realizzazione impianti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli;
- realizzazione di serre con relativi accessori.

Le nuove costruzioni, per la realizzazione di manufatti da destinare ad abitazione rurale, possono essere edificate, con intervento diretto (Permesso di costruire), nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- IF - Indice fondiario per la residenza: 0,03 mc/mq;

- IF - Indice fondiario per le pertinenze: 0,07 mc/mq;
- IC - Indice di Copertura: 0,10 mq/mq;
- Lotto minimo: 5.000 mq;
- Numero massimo di piani fuori terra: 2 (due);
- Altezza massima: m 7,50;
- Distacco dai confini e/o edifici: misura minima assoluta = m 10,00;
- Distanza dal ciglio delle strade: in conformità al D.M 1444/68 e D.L. 285/92 e s.m.i.;
- Distanza dal ciglio delle strade vicinali: m 10,00.

Vincoli: quelli rappresentati nella Tavola dei Vincoli. L'edificabilità può essere realizzata mediante il rilascio del Permesso di Costruire.

Art. 45. ZONA E₂: ZONA A VOCAZIONE AGRICOLA CON VINCOLO IDROGEOLOGICO E FORESTALE

Tale zona è soggetta al vincolo idrogeologico e forestale e comprende anche una parte dell'area S.I.C. Per l'area S.I.C. ogni tipo di intervento dovrà garantire destinazioni d'uso coerenti con le disposizioni contenute nel DGR 2295 del 29/12/2007 e D.M. 17/10/2007 e dovrà essere preceduto dalla valutazione di incidenza, ove necessaria ai sensi della normativa vigente (vedi anche art.14 delle presenti norme).

La zona E₂ è assoggettata alle seguenti prescrizioni:

- non sono consentite le nuove edificazioni ad uso abitativo o pertinenziale per gli annessi agricoli.
- gli unici interventi consentiti sono quelli limitati al patrimonio edilizio esistente mediante restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria.
- l'eventuale installazione di impianti tecnologici e la creazione dei corridoi infrastrutturali vanno eseguite in posizioni marginali senza mutare le caratteristiche di integrità e continuità del manto vegetale e delle coperture pedologiche.
- per gli interventi consentiti dovranno sempre essere adottate tecniche di ingegneria naturalistica e dovranno essere sempre garantite le opere di difesa dal suolo, la manutenzione delle sistemazioni, la regimentazione delle acque di scolo.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme

- a) Istituzione del parco urbano precedentemente descritto e già ipotizzato per alcuni Comuni vicini, con i quali dovranno essere presi ogni contatto di raccordo per la realizzazione del parco previsto dalla L.R. 17/2003.

- b) Riconoscimento del valore essenziale della componente naturalistica e del ruolo del patrimonio vegetale in grado di produrre effetti positivi sulla qualità ambientale e sulla qualità della vita.
- c) Divieto di concretizzare attività di trasformazione del suolo o di introdurre attività incompatibili con i caratteri e le finalità del sito.
- d) Divieto di esercitare l'attività venatoria in data antecedente la terza domenica di settembre, escludendo la caccia di selezione al cinghiale e agli ungulati.
- e) Divieto di esercitare l'attività venatoria successivamente al 15 gennaio con l'eccezione della caccia di selezione agli ungulati e al cinghiale e di quella da appostamento per due giornate prefissate alla settimana.
- f) Divieto di svolgere attività di addestramento di cani da caccia, con o senza sparo, prima della seconda domenica di settembre e dopo la chiusura della stagione venatoria.
- g) Divieto di effettuare la pre-apertura dell'attività venatoria:
- h) Divieto di effettuare attività venatoria in deroga ai sensi dell'art. 9 della Direttiva 79/409/CEE del 02.04.1979.
- i) Divieto di effettuare la pratica dello sparo al nido nello svolgimento dell'attività di controllo demografico delle popolazioni di corvidi.
- j) Divieto di effettuare ripopolamenti a scopo venatorio.
- k) Divieto di abbattere esemplari appartenenti alla specie pernice bianca, combattente e moretta.
- l) Divieto di realizzare discariche o impianto trattamento di rifiuti.
- m) Divieto di circolazione per i fuoristrada motorizzati, fatta eccezione dei mezzi agricoli, dei mezzi di soccorso, di controllo e di sorveglianza, nonché dell'accesso al fondo per gli aventi diritto.
- n) Messa in sicurezza degli elettrodotti e delle linee aeree ad alta e media tensione rispetto ai rischi di impatto e di elettrocuzione.

Art. 46. ZONA E₃: ZONA A VOCAZIONE AGRICOLA E/O PER AGRITURISMO

La zona comprende una parte dell'area S.I.C. e le aree limitrofe. Per l'area S.I.C. ogni tipo di intervento dovrà garantire destinazioni d'uso coerenti con le disposizioni contenute nel DGR 2295 del 29/12/2007 e D.M. 17/10/2007 e dovrà essere preceduto

dalla valutazione di incidenza, ove necessaria ai sensi della normativa vigente (vedi anche art.14 delle presenti norme).

Per tale zona sono previste:

- realizzazione impianti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli;
- realizzazione di serre con relativi accessori;
- realizzazione di interventi agroturistici (da definirsi mediante Piani Urbanistici di Attuazione).

Per i suddetti impianti e per gli interventi agrituristici, nonché per le serre tutte le destinazioni d'uso sono da attuarsi previo svolgimento della fase di verifica preliminare (screening) ai sensi del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 9 del 26.01.2010.

Per l'attività agrituristica la realizzazione di nuove strutture è subordinata ad una densità territoriale insediativa estremamente bassa, in quanto nelle NTA è previsto che il lotto minimo di intervento sia almeno di 20.000 mq e che l'indice fondiario massimo non superi 0,03 mc/mq.

Inoltre la realizzazione di tali nuove strutture richiede la redazione di un progetto particolareggiato, nel quale siano verificati puntualmente tutti gli aspetti ambientali, avente valenza di Piano Urbanistico Attuativo sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale.

Tale PUA dovrà precisare in dettaglio i materiali da impiegare nella realizzazione di percorsi e spazi pedonali, caratteristiche dei muretti tagliafuoco, sistemazione delle aree a verde esistenti, sistemazione delle aree per soggiorno all'aperto ed elementi di arredo.

Nei PUA per l'attività agrituristica dovranno essere identificati e dettagliati i percorsi pedonali e ciclabili, escludendo la creazione di nuove strade carrabili di penetrazione sul versante collinare.

Per tutte le zone limitrofe all'area SIC sono proibite nel PUC le realizzazioni di impianti industriali e di attività produttive che possono comportare significativi incrementi di emissioni sonore, liquide e gassose verso la predetta area SIC.

Nella Zona E3 è sempre consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il restauro conservativo delle masserie e degli edifici esistenti.

Per le attività agrituristiche esistenti nella zona E3 è ammesso l'incremento volumetrico per adeguamenti igienico-funzionali necessari all'esercizio dell'attività agrituristica, purché siano rispettati i limiti sopra descritti e concernenti il lotto minimo di intervento di 30.000 mq e l'indice fondiario massimo di 0,03 mc/mq.

Vincoli: quelli rappresentati nella Tavola dei Vincoli.

Art. 47. ZONA F1: ZONA DESTINATA AD OSPITARE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Tale zona è destinata ad ospitare le attrezzature di interesse generale (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, case di riposo, ecc.).

Art. 48. ZONA F2: ZONA DESTINATA AD OSPITARE AREE PER L'ISTRUZIONE

Zona destinata ad ospitare strutture scolastiche (asili nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media d'obbligo, istituti di istruzione superiore).

Art. 49. ZONA F3: ZONA DESTINATA A VERDE ATTREZZATO

La zona comprende gli spazi pubblici destinati a parco, ad aree per il gioco e lo sport.

Per gli interventi destinati a realizzare impianti sportivi è consentito realizzare anche strutture commerciali e ricettive commisurate alle esigenze della destinazione d'uso principale, con un Indice Fondiario massimo di 0,5 mc/mq

Art. 50. ZONA F4: ZONA DESTINATA AD AREA A PARCHEGGIO

La zona comprende tutte le aree destinate al parcheggio di autoveicoli e di motoveicoli.

Art. 51. PRESCRIZIONI PER TUTTE LE ZONE F

Tutte le zone indicate prima con la lettera F dovranno ospitare, ai sensi della Legge Regionale n. 14/92, almeno un albero per ogni neonato iscritto nell'anagrafe del Comune di Casapulla.

Le aree di cui alle zone F sono soggette a vincolo di destinazione d'uso e gli interventi in esse realizzabili possono essere sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata.

La destinazione specifica indicata nel Piano Strutturale del PUC non pregiudica la facoltà dell'Amministrazione di individuare, nella redazione del Piano Programmatico Operativo una diversa destinazione in funzione sia della programmazione delle opere pubbliche sia della programmazione degli interventi.

Nel caso di esproprio da parte dell'Amministrazione pubblica, i proprietari dei fondi classificati nelle zone F conservano il diritto a continuare le attività alle quali sono destinate attualmente le aree in esame.

Per i proprietari dei fondi è comunque consentita la realizzazione di opere correlate alle esigenze dei fondi stessi (pozzi, ecc.) purché tali opere non compromettano per l'Amministrazione pubblica l'attuazione delle previsioni di Piano.

Sarà cura dell'Amministrazione Comunale, nel valutare la previsione delle attrezzature pubbliche, coordinare la propria attività con quella dei Comuni limitrofi, in modo da ricavare economie di scala sulla gestione.

Per quanto concerne le destinazioni d'uso previste per tutte le zone F, tranne F3 (verde attrezzato) e F4 (parcheggio pubblico), valgono i seguenti indici e parametri:

- IF - Indice fondiario: 2,00 mc/mq;
- Numero di piani: 3 (tre);
- IC - Indice di copertura: 0,40 mq/mq;
- Altezza massima: m 11,50;
- Lotto minimo: 2.000 mq;
- Superficie parcheggi nel lotto: 1/5 mq/mc (ad esclusione impianti sportivi);
- Superficie parcheggi nel lotto per impianti sportivi: secondo le Norme CONI;

- Distanza minima tra pareti di edifici antistanti:
 - misura minima assoluta = m 10,00
 - in rapporto all'altezza = 100% dell'altezza del fronte dell'edificio più alto tra quelli fronteggianti.

- Distanza minima dai confini:
 - misura minima assoluta = m 5,00
 - in rapporto all'altezza = 50% dell'altezza del fronte dell'edificio da realizzare.

Vincoli: quelli rappresentati nella Tavola dei Vincoli.

La distanza dalle strade e dagli spazi pubblici: minimo 6,00 m.

Strumenti di attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato (per i privati) e Progetto Opera Pubblica (per Amministrazione Pubblica). Il Permesso di Costruire Convenzionato farà riferimento ad una convenzione tra Privato e Amministrazione Comunale che disciplina la realizzazione e la gestione dell'opera.

Nelle zone F3 (verde attrezzato) e F4 (parcheggi) sono consentite solo piccole costruzioni per servizi (chioschi, ecc.) con indice fondiario di 0,5 mc/mq.

Art. 52. ZONE VINCOLATE E FASCE DI RISPETTO

Nel PUC sono state individuate le zone soggette a vincolo. In particolare nella tavola P08 sono riportati i vincoli idrogeologici e forestali, nonché le aree a rischio frana. Mentre nella tavola P09 sono riportati:

- a. Area di rispetto cimiteriale;
- b. Fascia di rispetto elettrodotto;
- c. Fascia di rispetto ferroviario;
- d. Fasce di rispetto autostradale;
- e. Area di rispetto acquedotto;
- f. Vincolo paesaggistico (DM 23/09/59).

L'area di rispetto cimiteriale comprende una fascia esterna all'impianto cimiteriale avente una profondità di m 50. Tale dimensione è stata ridotta dagli originari 100 m a seguito di Delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 18.04.2016 previa acquisizione del parere favorevole. Nell'area di rispetto cimiteriale sono consentiti unicamente i seguenti interventi:

- Sistemazione a verde;
- Piantumazioni;
- Percorsi pedonali e ciclabili;
- Coltivazioni agricole;
- Costruzioni di parcheggi pubblici e privati;
- Ampliamento dell'area cimiteriale;
- Realizzazione di aree destinate a cimitero per animali da compagnia;
- Realizzazione di manufatti destinati alla cremazione, per i quali l'intervento potrà essere realizzato unicamente mediante Piano Attuativo soggetto alle approvazioni dell'Amministrazione Comunale e degli organi competenti.

La fascia di rispetto dell'elettrodotto che ha una larghezza di m 16,00 potrà essere destinata unicamente a coltivazioni agricole. Lungo i tracciati degli elettrodotti sono comunque da osservarsi le distanze di rispetto fissate dal DPCM 23.04.1992 e s.m.i.

Nella fascia di rispetto ferroviario sono consentite unicamente le coltivazioni agricole. Altri tipi di intervento compatibili con le prescrizioni del PUC devono essere preventivamente autorizzate dall'Ente proprietario della ferrovia.

Nella fascia di rispetto autostradale avente una profondità di m 60,00 a partire dal confine autostradale sono ammessi unicamente gli interventi compatibili con le prescrizioni del PUC e preventivamente autorizzati dall'Ente proprietario o gestore dell'Autostrada.

La distanza di rispetto dall'Acquedotto da valutarsi nelle zone agricole e in Via Circumvallazione è quella prevista dalle vigenti leggi e/o dalle prescrizioni dell'Ente proprietario della condotta. Tale distanza, in ogni caso, non può essere inferiore ai m 5,00. In tale fascia non sono consentite costruzioni, né realizzazione di manufatti, senza la preventiva autorizzazione del suddetto Ente.

Il vincolo paesaggistico concerne fasce di rispetto poste a cavallo della strada statale Appia ed è stato imposto con Decreto Ministeriale del 23 Settembre 1959. Esso concerne il vecchio filare di platani e, quantunque non più esistente lungo l'intera arteria tra Caserta e Capua, concretizza la necessità di acquisire preventivamente a qualsiasi intervento da realizzarsi nella fascia protetta il parere della competente Soprintendenza e della Commissione Comunale per il paesaggio.

Art. 53. ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Tutte le attività insediate o da insediarsi sul territorio comunale dovranno essere caratterizzate da emissioni acustiche compatibili con la zonizzazione acustica riportata nel Piano all'uopo redatto e posto a corredo del PUC.

Art. 54. ATTUAZIONE DEI COMPARTI EDIFICATORI E PEREQUAZIONE URBANISTICA

Per le zone ove sono previsti i comparti perequativi, l'attuazione degli stessi dovrà avvenire in stretta conformità alle Norme Regionali con particolare riguardo alla L.R. n. 16/2004 e al Regolamento n. 5/2011 e mediante la redazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

La perequazione urbanistica ha lo scopo essenziale di distribuire equamente, tra i Proprietari degli immobili facenti parte del comparto oggetto di pianificazione, i diritti edificatori e gli obblighi nei confronti del Comune.

Il meccanismo della perequazione consiste nell'assegnare un indice perequativo all'insieme di aree con destinazione pubbliche e private.

Quindi per l'attuazione della perequazione urbanistica occorre prevedere una ripartizione della capacità edificatoria e degli oneri attuativi indifferenziata e proporzionata alle proprietà catastali, sia per i proprietari delle aree edificabili che per i proprietari delle aree con destinazioni pubbliche.

L'accordo tra i proprietari dei lotti ricadenti nell'ambito dei comparti perequativi rende possibile la realizzazione delle volumetrie nelle aree indicate, indipendentemente dalla effettiva proprietà delle stesse.

Le trasformazioni previste nell'ambito dei comparti perequativi dovranno essere attuate mediante la redazione di un Piano Attuativo PUA corredato da apposita convenzione con la quale deve essere disciplinato il rapporto tra i soggetti proprietari delle aree e degli immobili inclusi nel comparto e/o i loro aventi causa e l'Amministrazione Comunale.

La Convenzione, ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 16/2004, deve prevedere:

- l'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree negli ambiti di trasformazione;
- l'individuazione e la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nelle aree di trasformazione;
- l'individuazione e la cessione gratuita di un'unica area (cioè unica area per ogni Comparto) destinata a standard per urbanizzazione secondaria pari 10% della superficie territoriale, eventualmente monetizzabile qualora la Amministrazione ritiene di doverli individuare in altra area del territorio in aggiunta a quanto previsto nell'art. 41 delle presenti NTA;
- l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'obbligo di eseguire tutte le opere previste, sia pubbliche che private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, compreso tra i tre e i cinque anni;
- la cessione gratuita delle aree per servizi, se comprese nel comparto;
- le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;
- una quota, se prevista all'interno delle Schede del Quadro operativo, di Social Housing che eventualmente si intende realizzare.

Il PUA dovrà garantire:

- l'equa ripartizione dei diritti edificatori indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà;
- la ripartizione degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione in proporzione ai diritti edificatori assegnati, indipendentemente dai criteri e modalità di attribuzione dei diritti stessi.