

# COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA



PROVINCIA DI CASERTA (CE)

## PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)

Ai sensi della L.r. 16 del 22 dicembre 2004 e s.m.i.



### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sindaco	<b>Dott. Vincenzo Caterino</b>
Segretario Comunale	<b>Dott.ssa Daniela Rocco</b>
Responsabile Unico di Procedimento (RUP)	<b>Dott. Arch. Luigi Caterino</b>
ADOZIONE con Delib. C.C.	___ / ___ / ___
APPROVAZIONE con Delib. C.C.	___ / ___ / ___
Progettista PUC	<b>Arch. Paolo Favole</b>
Gruppo di lavoro PUC	<b>Arch. Alessandro Oliveri</b> <b>Arch. Vittorio Tarantini</b>
Progettista zona A	<b>Prof. Arch. Luigi Guerriero</b>

GENNAIO 2018 | Revisione: Marzo 2020

## SOMMARIO

<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>5</b>
<i>ART. 1 Finalità e contenuti del Piano Urbanistico Comunale (PUC)</i> .....	5
<i>ART. 2 Elenco degli elaborati</i> .....	5
<i>ART. 3 Vincoli delle presenti Norme</i> .....	6
<i>ART. 4 Definizioni e destinazioni d’uso</i> .....	6
<i>ART. 5 Indici e parametri urbanistici ed edilizi</i> .....	19
<i>ART. 6 Interventi attuativi del PUC</i> .....	29
<b>TITOLO II – ZONIZZAZIONE</b> .....	<b>30</b>
<i>ART. 7 Divisione del territorio in Zone Omogenee</i> .....	30
<i>ART. 8 Zone residenziali</i> .....	31
<i>ART. 9 Disciplina generale dei diritti edificatori nelle Zone Omogenee residenziali</i> .....	31
<i>ART. 10 Zona A – Centro Storico</i> .....	32
<i>ART. 11 Zona B – Completamento del tessuto edilizio consolidato</i> .....	32
<i>ART. 12 Disciplina generale per i PUA (Piani Urbanistici Attuativi) di Zona C 1.</i> .....	34
<i>ART. 13 PUA 1 – “PL in itinere – Limite dei Cavalli”</i> .....	36
<i>ART. 14 PUA 2</i> .....	36
<i>ART. 15 PUA 3</i> .....	37
<i>ART. 16 PUA 4 – “Zona C3: Rilocalizzazione demolendi del Parco Lineare”</i> .....	38
<i>ART. 17 PUA 5</i> .....	38
<i>ART. 18 PUA 6 – “Zona C2 Ex Scalo Ferroviario”</i> .....	39
<i>ART. 19 PUA 7</i> .....	39
<i>ART. 20 PUA 8</i> .....	40
<i>ART. 21 PUA 9</i> .....	40
<i>ART. 22 PUA 10</i> .....	42
<i>ART. 23 Disciplina generale per i PUA (Piani Urbanistici Attuativi) a destinazione terziaria e commerciale</i> .....	43
<i>ART. 24 Zona D1 - Produttiva industriale, artigianale e logistica</i> .....	43
<i>ART. 25 Zona D2 – Ambito industriale PIP (Piano Insediamenti Produttivi)</i> .....	45
<i>ART. 26 Zona D3 - Medie e Grandi Strutture Commerciali</i> .....	48
<i>ART. 27 Zona D4 – Terziario non commerciale</i> .....	48
<i>ART. 28 Zona D5 - Impianti per la distribuzione di carburanti e per autolavaggio</i> .....	49
<i>ART. 29 Zona E - Agricola</i> .....	50
<i>ART. 30 Zona ET – Agricola strategica di tutela</i> .....	51
<i>ART. 31 Zona F1 – Aree e attrezzature per servizi comunali</i> .....	52
<i>ART. 32 Zona F2 - Aree e attrezzature di uso pubblico a carattere sovracomunale</i> .....	53
<i>ART. 33 Zone F3 e F4 - Parco Lineare</i> .....	54
<i>ART. 34 Area per calamità naturali</i> .....	55

<b>TITOLO III NORME SPECIALI PER LA ZONA A.....</b>	<b>55</b>
<i>ART 35 Creazione di spazi liberi .....</i>	<i>55</i>
<i>ART 36 Accorpamenti e frazionamenti .....</i>	<i>55</i>
<i>ART 37 Destinazioni d'uso .....</i>	<i>55</i>
<i>ART 38 Attuazione degli interventi .....</i>	<i>57</i>
<i>ART 39 Interventi di edilizia residenziale di entità rilevante.....</i>	<i>58</i>
<i>ART 40 Comparti di sostituzione edilizia .....</i>	<i>59</i>
<i>ART 41 Unità minime di intervento .....</i>	<i>59</i>
<i>ART 42 Misure di salvaguardia.....</i>	<i>60</i>
<i>ART 43 Interventi in ambiti oggetto di concorsi di progettazione.....</i>	<i>60</i>
<i>ART 44 Permesso di costruire.....</i>	<i>60</i>
<i>ART 45 Strumenti di incentivazione degli interventi .....</i>	<i>62</i>
<i>ART 46 Attrezzature e servizi .....</i>	<i>64</i>
<i>ART 47 Aree scoperte pubbliche e private .....</i>	<i>66</i>
<i>ART 48 Arredo urbano.....</i>	<i>66</i>
<i>ART 49 Elementi strutturali.....</i>	<i>67</i>
<b>TITOLO IV – VINCOLI DI PIANO E NORME SETTORIALI .....</b>	<b>72</b>
<i>ART. 50 Edifici e/o beni di interesse paesaggistico, storico e monumentale .....</i>	<i>72</i>
<i>ART. 51 Fasce di rispetto .....</i>	<i>72</i>
<i>ART. 52 Strade .....</i>	<i>79</i>
<i>ART. 53 Strade di nuova previsione del PUC.....</i>	<i>81</i>
<i>ART. 54 Parcheggi .....</i>	<i>84</i>
<i>ART. 55 Conservazione e implementazione del verde.....</i>	<i>87</i>
<i>ART. 56 Mitigazioni.....</i>	<i>91</i>
<i>ART. 57 Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale .....</i>	<i>91</i>
<i>ART. 58 Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico.....</i>	<i>92</i>
<i>ART. 59 Disposizioni normative in campo energetico e ambientale.....</i>	<i>92</i>
<i>ART. 60 Norma di coordinamento .....</i>	<i>93</i>
<b>ALLEGATO – REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI.....</b>	<b>94</b>
<i>ART. A Oggetto e finalità del Regolamento .....</i>	<i>94</i>
<i>ART. B Origine e attribuzione dei diritti edificatori .....</i>	<i>94</i>
<i>ART. C Certificato dei diritti edificatori .....</i>	<i>95</i>
<i>ART. D Struttura e funzioni del Registro.....</i>	<i>95</i>
<i>ART. E Compilazione del Registro e rilascio del Certificato .....</i>	<i>96</i>
<i>ART. F Gestione e modalità di trasferimento dei diritti edificatori.....</i>	<i>97</i>
<i>ART. G Estinzione dei diritti edificatori .....</i>	<i>97</i>
<i>ART. H Pubblicità e modalità di consultazione del Registro.....</i>	<i>98</i>
<i>ART. I Entrata in vigore .....</i>	<i>98</i>
<i>MODULO 2 – Modello pagina del Registro dei Diritti Edificatori (fac – simile) .....</i>	<i>100</i>



## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### **ART. 1 Finalità e contenuti del Piano Urbanistico Comunale (PUC)**

1. Ai sensi della legge nazionale n. 1150/1942 e s.m.i., nonché delle leggi regionali della Campania n. 14/1982 e s.m.i. e n. 16/2004 e s.m.i. “Norme sul governo del territorio”, le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NtA) costituiscono parte integrante del Piano Urbanistico Comunale (PUC), e ne disciplinano la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi e di impianti, e qualsiasi altra opera che comunque comporti mutamenti dello stato fisico del territorio del Comune.
2. Le presenti NtA, sulla base della suddivisione in Zone Omogenee (ex d.i.m. n. 1444/1968) operata dal Piano Urbanistico Comunale (PUC), assegnano a ciascuna di esse una regolamentazione operativa (destinazioni d'uso, parametri urbanistici e limiti d'intervento, ecc.) nonché indicazioni operative per i Piani Urbanistici Attuativi (PUA)
3. Le NtA del PUC operano in coordinamento alla disciplina contenuta nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (di seguito RUEC).
4. Leggi regionali e statali, nonché fonti del diritto comunitario direttamente cogenti, prevalgono sui contenuti delle presenti NtA.

### **ART. 2 Elenco degli elaborati**

Il puc è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati testuali:

- Rel.01 rel puc quadro strutturale e strategico
- Rel.02 relazione zona a
- Rel.03 relazione agronomica
- Rel.04 norme tecniche di attuazione

Elaborati cartografici:

- Cartografia del quadro strutturale:
  - Tav S.01 carta delle istanze e dei lotti espropriati
  - Tav S.02 carta dell'uso agricolo del suolo
- Cartografia del quadro strategico:
  - Tav P.01 carta strategie di piano
  - Tav P.02 azionamento e territorio negato
- Tavole zona a:
  - Tav A.01 base cartografica numerazione isolati
  - Tav A.02 individuazione unità edilizie
  - Tav A.03 cronologia sviluppo urbano
  - Tav A.04 cronologia edilizia
  - Tav A.05 strutture, tipo, stato di conservazione
  - Tav A.06 stato locativo dotazione di servizi igienici
  - Tav A.07 passività ambientali
  - Tav A.08 coperture, tipo, manto
  - Tav A.09 aree libere e verdi

- Tav A.10 proprietà degli immobili vincoli esistenti
- Tav A.11 uso degli edifici attrezzature esistenti
- Tav A.12 analisi degli spazi pubblici
- Tav A.13 pavimentazioni stradali. Tipo e stato di conservazione
- Tav A.p1 unità minima
- Tav A.p2 categorie di intervento
- Tav A.p3 planivolumetrico. Destinazione d'uso delle aree coperte e scoperte sagome di piano e allineamenti
- Studio geologico completo della cartografia e di tutti gli allegati

### **ART. 3 Vincoli delle presenti Norme**

1. Gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano che risultano in contrasto con i tipi edilizi e le destinazioni d'uso previsti nel PUC potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti Norme.

2. Le sole previsioni del PUC non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo o degli edifici ove le opere di urbanizzazione primaria manchino, anche in parte, o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a realizzarla a proprie spese e cura, secondo le prescrizioni e sotto il controllo del Comune, rilasciando adeguata fidejussione a totale copertura, che sarà svincolata solo a ultimazione delle opere.

### **ART. 4 Definizioni e destinazioni d'uso**

In coordinamento con il RUEC, il PUC assume le seguenti definizioni di seguito descritte.

#### **1. Costruzione s'intende:**

- ogni opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo realizzata in qualsivoglia materiale e con qualsiasi tecnica;
- 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, con esclusione di quelle rientranti nella categoria dei veicoli e assimilabili.

#### **2. Demolizione e Ricostruzione**

Si definiscono interventi di "demolizione" quelli rivolti alla rimozione, in tutto o in parte, di costruzioni esistenti, che non comportino ristrutturazione o nuova edificazione. Per "ricostruzione" s'intende qualsiasi intervento anche parziale che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa crollata e/o demolita.

#### **3. Ampliamento**

S'intende l'aumento delle dimensioni di una costruzione esistente.

#### **4. Sopraelevazione**

S'intende l'estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente

#### **5. Manutenzione ordinaria**

Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., si definiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere finalizzate al mantenimento in efficienza delle finiture e degli impianti, anche mediante limitate integrazioni.

Sono da considerare di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

1. il rinnovamento delle tinteggiature con prodotti e coloriture tradizionali; l'integrazione di intonaci, di rivestimenti e di pavimenti con tecnologie tradizionali; la riparazione di infissi interni ed esterni con elementi tradizionali;
  2. la sostituzione, limitata a casi di comprovata necessità, dei serramenti tradizionali con elementi di analogia tecnologica
  3. la sostituzione con manufatti tradizionali di infissi esterni dissonanti con i caratteri + ambientali del centro storico;
  4. la riparazione, l'integrazione e l'adeguamento alle normative vigenti degli impianti tecnici e sanitari delle unità immobiliari, compresa la sostituzione di componenti;
  5. l'integrazione limitata di rivestimenti ed elementi decorativi, nel rispetto delle presenti norme di attuazione;
  6. la tinteggiatura, la riparazione, l'integrazione e/o la sostituzione parziale, nei casi di comprovata necessità, di grondaie e pluviali, ringhiere e parapetti, recinzioni e cancelli, canne fumarie e di ventilazione;
  7. la reintegrazione delle opere di sistemazione esterna, come le pavimentazioni di vestiboli, scale, logge, corti e viali;
  8. la riparazione dei manti di copertura, con limitata integrazione o sostituzione degli elementi costitutivi;
  9. la messa in opera di presidi statici localizzati (cerchiatura di strutture lignee o lapidee, applicazione di tiranti, catene, ecc.).
- Gli interventi di manutenzione ordinaria possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo.

## **6. Manutenzione straordinaria**

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere necessarie per rinnovare componenti estese degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e che non creino aumenti di Superficie non Residenziale e di Superficie Utile.

Sono di manutenzione straordinaria i seguenti interventi, da attuare nel rispetto delle presenti Norme di Attuazione:

- l'adeguamento o il rifacimento di vani di servizio (bagni e cucine) interni agli alloggi- l'impianto in locali esistenti di servizi igienici ed impianti tecnici mancanti e la messa in opera dei relativi adduttori ed esalatori; negli edifici tradizionali, ciò non deve comportare modificazioni dell'impianto architettonico e/o strutturale;
- l'eliminazione di volumi esterni precari, come verande, tettoie, pensiline, bagni volanti e simili;
- il consolidamento puntuale e il risanamento statico di singoli elementi strutturali verticali ed orizzontali;
- la riduzione, il frazionamento o la demolizione di balconi continui in calcestruzzo armato o in putrelle e tavelloni;
- la realizzazione delle finiture di facciate, vestiboli, scale, corti che ne siano privi;
- la sostituzione sistematica di finiture alteranti, quali serramenti in metallo, rivestimenti murali in ceramica e simili nonché di elementi estranei al contesto ambientale tradizionale;
- la sostituzione estesa di infissi interni ed esterni non riparabili o dissonanti con i caratteri

ambientali del settore urbano;

- la sostituzione dei manti di copertura in fibro-cemento, plastica o lamiera metallica di logge e ballatoi;
- il rifacimento dei manti di copertura e il consolidamento dei relativi elementi strutturali, con il mantenimento delle quote di colmo e di gronda e la conservazione degli eventuali manti tradizionali in coppi o embrici;
- l'installazione di canali di gronda e di pluviali;
- l'installazione di antenne trasmettenti o televisive di dimensioni rilevanti;
- la realizzazione di pavimentazioni ed altre sistemazioni degli spazi comuni che ne siano privi;
- l'integrazione anche estesa delle ringhiere metalliche (ferro, ghisa) di balconi e logge, degli sporti dei balconi (lastre di marmo e mensole metalliche, ovvero putrelle e voltine) e dei pilastrini metallici di sostegno delle "pennate" sulle logge;
- l'installazione o il trasferimento dei serbatoi idrici o di gpl nelle "grotte" sottostanti le unità edilizie, nel rispetto delle norme di sicurezza;
- l'apertura e chiusura di porte in setti non portanti, la demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne;
- la creazione e/o lo spostamento di collegamenti verticali interni alle unità immobiliari non tradizionali;
- la messa in opera, all'interno, di elementi necessari alla coibentazione termica di pareti, orizzontamenti e coperture;
- la realizzazione di muri di sostegno e di contenimento, in zone non sottoposte a vincolo idrogeologico;
- l'installazione e la sostituzione di vetrine con modificazione dei tipi, dei colori e dei materiali;
- la costruzione di canne fumarie

Gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono anche la destinazione ad autorimessa privata al servizio della residenza di locali preesistenti al piano terreno degli edifici a norma della L. 122/1989 e s.m.i., nonché l'adeguamento di volumi tecnici e pertinenze (corpo o torrino per l'ascensore; locali interrati per la caldaia termica e/o l'autoclave, serbatoi interrati per carburanti o altri liquidi e gas; costruzione di garage privato sottostante l'edificio o le aree di pertinenza a norma della L. 122/1989 e s.m.i. purché realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza e di leggi e regolamenti specifici e senza pregiudizio di soleggiamento e ventilazione degli edifici adiacenti.

Gli interventi di manutenzione straordinaria e assimilati sono soggetti alla Denuncia di Inizio Attività (DIA) di cui al DPR 380/2001. Qualora essi riguardino edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., la loro realizzazione è subordinata al rilascio delle autorizzazioni da questo previste, per le quali, in ogni caso, non vale la procedura di silenzio-assenso.

## **7. Manutenzione dei beni culturali.**

Con specifico riferimento ai cosiddetti "beni culturali", ricadenti sotto le disposizioni del D. Lgs. n. 42 del 2004 e s.m.i., per "manutenzione di bene culturale" si intende il complesso delle attività e degli interventi destinati al controllo delle condizioni del bene culturale e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale e dell'identità del bene e delle sue

parti.

## **8. Restauro**

Per restauro si intende un complesso di opere finalizzate alla conservazione degli organismi edilizi tradizionali, ovvero della loro autenticità materica, dell'impianto tipologico e strutturale, delle finiture e di ogni altro elemento costruttivo, assicurandone la funzionalità.

Si sottopongono a restauro gli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. e gli edifici tradizionali sostanzialmente conservati, individuati nelle tavole di analisi e di progetto della zona A.

Gli interventi di restauro comprendono:

- il consolidamento delle strutture con metodi non invasivi, rispettosi dei materiali tradizionali e degli schemi statici preesistenti;
- l'eliminazione degli elementi alteranti;
- l'integrazione parziale degli elementi costitutivi, nel rispetto dei valori testimoniali e formali presenti;
- l'inserimento, metodologicamente fondato, degli elementi accessori e degli impianti necessari per le esigenze d'uso; queste ultime sono da individuare tra quelle compatibili con le caratteristiche degli edifici.

Gli interventi di restauro sono assoggettati a permesso di costruire gratuito.

Gli edifici da sottoporre a restauro possono essere preventivamente sottoposti a manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle presenti Norme di Attuazione.

## **9. Ristrutturazione edilizia di edifici tradizionali frammentari o di edifici recenti**

Gli immobili tradizionali gravemente compromessi da trasformazioni ed innovazioni che hanno in gran parte cancellato le loro connotazioni storiche, individuati nelle tavole di analisi e di progetto del presente piano urbanistico attuativo, sono da sottoporre a ristrutturazione edilizia, da attuarsi nel rispetto dei tracciati viari storicamente consolidati, degli allineamenti delle cortine edilizie e degli elementi tradizionali superstiti (solai, coperture, finiture, ecc), al fine di dotare gli alloggi di adeguati servizi ed impianti e di riqualificare formalmente gli immobili.

Il ridisegno di facciate gravemente alterate deve preservare gli elementi tradizionali superstiti, ancorché frammentari, come modanature, bugnati, stucchi, sporti lapidei, serramenti ed analoghe finiture, da inserire, in organica ricorrenza, nelle nuove fronti. Queste, anche se di disegno contemporaneo, dovranno rispettare i ritmi ed i valori chiaroscurali dell'edilizia tradizionale. Pertanto, non sono ammessi: balconi continui o sporgenti dal filo della facciata per più di 50 cm; parapetti di balconi pieni (da realizzare invece con ringhiere in ferro verniciato o analoghi elementi); infissi montati a raso (da arretrare di almeno 10 cm rispetto al filo della modanatura della bucatura); sporti di cornicioni maggiori di 1/20 dell'altezza della facciata, misurata alla linea di gronda.

Gli edifici recenti possono essere sottoposti ad interventi comportanti la trasformazione degli organismi edilizi per il loro miglioramento igienicosanitario, l'adeguamento strutturale, la riqualificazione architettonica e il ridimensionamento volumetrico.

Gli interventi di ristrutturazione degli edifici recenti comprendono:

- la sostituzione di elementi o parti costitutive irrecuperabili degli edifici, come strutture orizzontali e verticali;
- l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti;
- la ricostruzione di solai e coperture;
- la ricostruzione delle falde dei tetti anche se non più esistenti;
- il diradamento verticale degli edifici di recente edificazione volumetricamente invasivi;
- il ridisegno delle facciate. È inoltre consentito:
  - recuperare, secondo limiti, norme e procedure vigenti, i locali di sottotetto esistenti alla data del 17.10.2000;
  - inserire scale all'interno delle unità immobiliari nei casi di aggregazione per piani sfalsati o secondo organizzazioni degli alloggi a duplex e scale interne di collegamento con terrazzi di copertura, ivi inclusa la realizzazione del torrino in copertura con le dimensioni minime indispensabili per la installazione di una porta di accesso da 90 cm.

L'intervento di ristrutturazione edilizia è soggetto al permesso di costruire di cui al DPR 380/2001.

È ammessa la deroga alla normativa antisismica sulle distanze per la ricostruzione sul filo del fabbricato preesistente o secondo gli allineamenti indicati o consentiti dal Piano Urbanistico Attuativo.

Gli edifici da sottoporre a ristrutturazione edilizia possono essere preventivamente sottoposti a manutenzione ordinaria e straordinaria.

## **10. Risanamento conservativo**

Tale tipo di intervento riguarda edifici privi di intrinseco valore storico artistico o documentario, ma inclusi in contesti riconosciuti tra i beni culturali ambientali o comunque ritenuti meritevoli di conservazione. Il risanamento conservativo volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici deve salvaguardare i caratteri storico – culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico artistico ambientale o documentario degli edifici stessi. In particolare detto intervento è rivolto a conservare gli originari tipi edilizi, il cui impianto tipologico, anche ove abbia subito trasformazioni per aggregazioni o fusione di tipi preesistenti), sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere, che nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicuri la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili.

Tali interventi comprendono:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originali mediante il restauro e/o il ripristino:
  - delle fronti esterne ed interne: le parziali modifiche delle stesse sono consentite soltanto ove non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico;
  - degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) la conservazione o il ripristino:
  - delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo - organizzativo originale;

- degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie;
  - del sistema degli spazi liberi esterni e interni o quanto meno dei rapporti tra l'unità edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
- c) il consolidamento: con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia esterne che interne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto;
- d) *la modificazione o l'eliminazione di strutture orizzontali e verticali* non caratterizzanti l'organismo edilizio a fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;
- e) la eliminazione delle superfetazioni;
- f) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso.

## **11. Ristrutturazione edilizia**

Secondo la definizione di cui al d.p.r n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i., gli interventi di "ristrutturazione edilizia" sono quegli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono: il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Ai fini del presente Regolamento si distingue tra:

- a) Interventi di ristrutturazione "leggera" Sono consentiti:
- interventi anche radicali all'interno di un organismo edilizio;
  - la demolizione e ricostruzione dei solai anche a quota diversa da quella originaria, nonché eventuale demolizione di scala interna con sostituzione della stessa anche in posizione diversa;
  - la sostituzione di parti murarie particolarmente degradate;
  - ogni opera necessaria ad una riarticolazione interna delle unità immobiliari.
- b) Interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione

Consistenti nella demolizione e ricostruzione, con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Non sono consentiti aumenti di volumetria. Tale tipologia d'intervento non è consentita per edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

## **12. Sostituzione edilizia**

Consiste nella demolizione di edifici alteranti il contesto ambientale o in gravi condizioni igieniche e strutturali e nella loro sostituzione con nuovi fabbricati, definiti dalle sagome di piano e dagli allineamenti di cui alle tavole di progetto del Piano Urbanistico Attuativo. Quando non diversamente prescritto, i nuovi volumi debbono attestarsi sugli allineamenti stradali, con esplicito divieto di arretramenti e di porticati. La loro altezza non deve

superare quella preesistente (calcolata come media delle altezze misurate sul filo stradale, ponderata in relazione alla lunghezza dei singoli tratti di altezza diversa) o quella del fabbricato adiacente più basso.

I nuovi fabbricati debbono essere espressione dell'architettura contemporanea, nel rispetto dei valori ambientali. Di conseguenza, sono esclusi: le superfici vetrate a specchio, i balconi continui, gli sporti profondi più di 50 cm, le tinteggiature dissonanti, etc. I nuovi volumi dovranno avere coperture prevalentemente a falde spioventi. Sono esclusi gli intonaci plastici e le murature di tufo a vista.

Le grondaie, in tutti i casi in cui debbono essere sostituite o messe in opera ex novo, debbono essere realizzate in lamiera di rame a sezione curvilinea semplice o analogo materiale, con esclusione del pvc.

Le pluviali applicate alle facciate debbono essere a sezione curvilinea in lamiera di rame o analogo materiale, con parte terminale in acciaio o ghisa, con esclusione di quelle in materiali plastici.

I fabbricati ricostruiti secondo nuove sagome plano-altimetriche debbono rispettare i limiti di densità edilizia e di altezza fissati dalle presenti NTA e dall'art. 8 del D.i.m. 1444/1968 per la Zona A.

Le altezze dei nuovi fabbricati non possono superare i limiti fissati dalla normativa vigente in materia antisismica.

Gli interventi di sostituzione sono assoggettati a permesso di costruire ai sensi del DPR 380/2001.

### **13. Comparti di sostituzione edilizia**

Gli isolati o i gruppi di isolati caratterizzati da esteso degrado funzionale e da modesto valore culturale possono essere riqualificati con un insieme sistematico di interventi di sostituzione edilizia, finalizzati al ridisegno della trama edilizia, nel rispetto dei tracciati stradali storicizzati.

Tali comparti sono finalizzati al miglioramento delle condizioni igienicosanitarie, all'incremento delle attrezzature e dei servizi, alla dotazione di aree verdi, alla sutura delle lacerazioni del tessuto urbano mediante il riallineamento dei volumi lungo i percorsi storici. I comparti di sostituzione edilizia possono essere realizzati anche mediante Programmi Integrati di Riqualificazione Edilizia, Urbanistica e Ambientale.

I criteri da seguire nelle soluzioni particolari per la realizzazione dei nuovi corpi di fabbrica sono i seguenti:

- allineamento dei nuovi volumi lungo i perimetri viari storicamente consolidati testimoniati dalla cartografia catasta di impianto del 1905 o, comunque, anche in caso di arretramento suggerito da motivi di opportunità igienico-sanitaria, ricostituzione della cortina stradale compatta mediante siepi, alberature e consimili provvidenze;
- altezza non eccedente quella media ponderata degli edifici contigui o prospettanti sul medesimo fronte stradale;
- tetti a falde spioventi, con previsione di coperture piane solo per motivate esigenze architettoniche;
- disposizione libera dei prospetti interni, verso le corti ed i giardini.

Per le soluzioni architettoniche l'Amministrazione Comunale ricorrerà preferibilmente al concorso pubblico di progettazione.

Le altezze dei nuovi fabbricati non possono superare i limiti fissati dalla normativa vigente in materia antisismica.

Le aree libere e verdi comprese nei comparti di sostituzione edilizia devono essere sistemate a cura dei titolari dell'intervento, nel rispetto del progetto approvato. Esse possono anche essere cedute, in tutto o in parte, all'A.C. mediante apposita convenzione. In tal caso, sono destinate a verde attrezzato o ad aree per il trattenimento all'aperto, in aggiunta alle quantità minime fissate dallo strumento urbanistico comunale.

I nuovi fabbricati potranno avere le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza, in misura non superiore al 60% del volume edificato;
- studi professionali, ambulatori e centri diagnostici; servizi alle famiglie e alle imprese; case albergo per studenti e per anziani; alberghi e pensioni;
- centri culturali, biblioteche, musei;
- sale multimediali;
- credito ed assicurazioni.

Al piano terra sono ammessi locali per il commercio al dettaglio e l'artigianato di servizio e di produzione, purché non inquinante e non rumoroso; bar, ristoranti, circoli culturali e ricreativi, agenzie.

I nuovi volumi possono essere destinati anche alle attrezzature e ai servizi di standard (D.i.m. 1444/1968), come scuole dell'obbligo ed attrezzature di interesse comune di tipo sociale, culturale e amministrativo.

L'intervento è soggetto alla stipula fra l'Amministrazione Comunale e i proprietari interessati, costituiti in consorzio ovvero in comparto edilizio, di una convenzione collegata ad un progetto esecutivo unitario del comparto (da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale) e finalizzata alla regolamentazione della programmata attuazione dell'intervento stesso, ed in primo luogo alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie ed alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale sia delle urbanizzazioni primarie stesse che degli altri spazi pubblici e di uso pubblico sistemati secondo quanto precisato in convenzione.

In caso di inerzia per tre anni dalla approvazione del PUC, l'Amministrazione Comunale potrà diffidare i proprietari a presentare il progetto entro un anno, trascorsi infruttuosamente i quali l'Amministrazione Comunale potrà sostituirsi loro nell'attuazione delle disposizioni, previo esproprio.

#### **14. Ristrutturazione urbanistica**

Secondo la definizione di cui al d.p.r n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i., gli interventi di "ristrutturazione urbanistica" sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### **15. Nuova costruzione**

Secondo la definizione di cui al d.p.r n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i., per interventi di "nuova costruzione" si intendono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio

non rientranti nelle categorie definite ai punti da 5 a 11 precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche del PUC qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume urbanistico superiore al 20% del volume urbanistico dell'edificio principale;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.

Sono da considerarsi "nuova costruzione" tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica non rientranti nei punti da 1 a 10 del presente articolo e comunque tutte le infrastrutture ed impianti che comportino la trasformazione di suolo ineditato.

## 16. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree non edificate sono definite dal Piano Urbanistico, Comunale (PUC) secondo le categorie elencate nella tabella seguente:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
<b>Gf 1 Residenza</b>	<p><b>Abitazioni dei residenti</b> Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.</p> <p>Sono ammesse in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali in uffici con <i>SL (Superficie lorda)</i> non superiore a mq 150, gli esercizi di somministrazione, i servizi privati di uso pubblico, il commercio al dettaglio, l'artigianato di servizio, il ricettivo in tutte le sue forme.</p>

<b>Gf 2 Settore secondario</b>	<p><b>Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale</b> Per ogni unità locale, di <i>SL (Superficie lorda)</i> mq 2.000 minimo, può essere realizzata una SL massima di mq 100 con destinazione a residenza di servizio. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.</p> <p>Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività di cui ai punti seguenti.</p>
<b>Gf 2.1</b>	<p><b>Attività industriali e artigianali:</b> Attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.</p>
<b>Gf 2.2</b>	<p><b>Attività artigianale di servizio:</b> Le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di 1a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34..</p>
<b>Gf 2.3</b>	<p><b>Impianti di distribuzione del carburante:</b> Per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.</p>
<b>Gf 3 Settore terziario</b>	<p><b>Attività terziarie di produzione di servizi</b> Ivi comprese le attività ricettive, ed escluse le attività commerciali elencate alla successiva lettera e (Gf5). Per ogni unità locale, di <i>SL (Superficie lorda)</i> mq 2.000 minimo, può essere realizzata una SL massima di mq 100 con destinazione a residenza di servizio.</p>
	<p>Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.</p> <p>La classificazione per gruppi funzionali del settore terziario è la seguente:</p>
<b>Gf 3.1</b>	<p><b>Piccole attività terziarie:</b> unità immobiliari aventi <math>SL \leq</math> mq 150, sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano e pertanto non sono assoggettate ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per la zona agricola.</p>
<b>Gf 3.2</b>	<p><b>Medie attività terziarie:</b> unità immobiliari aventi <math>SL &gt;150</math> e <math>\leq</math> 500 mq.</p>
<b>Gf 3.3</b>	<p><b>Grandi attività terziarie:</b> unità immobiliari aventi <math>SL &gt;500</math> mq.</p>

<b>Gf 3.4</b>	<p><b>Attività ricettive:</b> alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi. Sono comprese in tale gruppo le attività che hanno carattere di complementarità con la funzione ricettiva, come la convegnistica e i servizi di cura della persona.</p> <p>Non rientrano nel presente Gruppo funzionale le attività ricomprese nel gruppo Gf 7.2.</p>
<b>Gf 3.5</b>	<p><b>Attività di magazzinaggio e autotrasporto:</b> attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.</p>
<b>Gf 3.6</b>	<p><b>Logistica:</b> attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.</p>
<b>Gf 3.7</b>	<p><b>Attività di commercio all'ingrosso:</b> come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D. Lgs. 114/98.</p>
<b>Gf 4 Pubblici esercizi</b>	<p><b>Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo</b></p> <p>Sono comprese in questo Gruppo funzionale le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di specifico regolamento.</p>
<b>Gf 5 Commercio</b>	<p>Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici: - alimentare; - non alimentare.</p> <p>Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività, suddivise a seconda della popolazione comunale ai sensi del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e s.m.i., nonché della normativa regionale vigente</p>
<b>Gf 5.1</b>	<p>Esercizi commerciali di vicinato (<b>EdV</b>), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250.</p>
<b>Gf 5.2</b>	<p>Medie strutture di vendita di 1° livello (<b>MS1</b>), aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 600.</p>
<b>Gf 5.3</b>	<p>Medie strutture di vendita di 2° livello (<b>MS2</b>), aventi superficie di vendita superiore a mq 600 ed inferiore o uguale a mq 1.500.</p> <p>Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria MS2 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.</p>
<b>Gf 5.4</b>	<p>Medie strutture di vendita di 3° livello (<b>MS3</b>), aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500 ed inferiore o uguale a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale.</p> <p>Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria MS3 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.</p>
<b>Gf 5.5</b>	<p>Grandi Strutture di vendita (<b>GS</b>) aventi superfici di vendita superiori a mq 2.500, anche articolate in forma unitaria.</p> <p>Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria GS il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.</p>
<b>Gf5.6</b>	<p><b>Struttura di vendita organizzata in forma unitaria (CC):</b> si intende una media o grande</p>
	<p>struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico – edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte ad attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente. Alla tipologia sono riconducibili:</p>

	<p><b>(Gf5.6.1) Centro commerciale:</b> costituito da una superficie di vendita che si caratterizza, in tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, per la destinazione specifica o prevalente della struttura, per gli spazi di servizio gestiti unitariamente e per le infrastrutture comuni. Tale tipologia è configurabile come:</p> <p><b>(Gf5.6.1a) Centro commerciale tradizionale (CCT):</b> inteso quale complesso costituito dall'aggregazione, nella stessa area, di più edifici anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi ciclopedonali, su suolo privato, con accessibilità a un insieme di esercizi commerciali e con servizi comuni fruibili dall'intero complesso.</p> <p><b>(Gf5.6.1b) Centro commerciale multifunzionale (CCM):</b> inteso quale complesso, con i caratteri di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di spettacolo, d'intrattenimento e di svago, di benessere o di divertimento) complementari alla funzione commerciale.</p> <p><b>(Gf5.6.2) Factory Outlet Center (CCFO):</b> costituito da una superficie di vendita localizzata in luogo diverso da quello di produzione e in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.</p> <p><b>(Gf5.6.3) Parco commerciale (CCPC):</b> complesso di commercio costituito dall'aggregazione, in aree contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita, localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.</p>
<p><b>Gf 6</b> <b>Altre attività terziarie</b></p>	<p>Palestre, centri benessere e SPA</p>
<p><b>Gf 7</b> <b>Agricoltura</b></p>	<p>Comprendono:</p>
<p><b>Gf 7.1</b></p>	<p><b>Attività del settore primario:</b> quali attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. E' ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali in applicazione della normativa nazionale e regionale vigente in materia.</p>
<p><b>Gf 7.2</b></p>	<p><b>Attività agrituristiche:</b> definite come attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati tra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali. Rientrano in tale categoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ospitalità in alloggi o spazi aperti fino a un massimo di sessanta ospiti al giorno;</li> <li>• somministrazione di pasti e bevande, fino a un massimo di centosessanta ospiti al giorno, con prodotti di produzione propria e/o acquistati da aziende agricole della zona;</li> <li>• eventi di degustazione di prodotti aziendali;</li> <li>• attività: ricreative, culturali, educative, seminari, di pratica sportiva, fattorie didattiche e/o sociali, agriturismo-venatorie, pesca-turismo, escursionismo e ippoturismo, comunque tese alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.</li> </ul>

<b>Gf 8</b> <b>Servizi di vicinato e d'interesse generale</b>	Appartengono a questo Gruppo funzionale:
<b>Gf 8.1</b>	Edifici destinati a servizi pubblici di vicinato o d'interesse generale: assistenza e asili nido, scuole obbligo, istruzione superiore, attrezzature civiche, attrezzature religiose, caserme e gli edifici dei corpi di polizia, centri sportivi, parcheggi pluriplano.
<b>Gf 8.2</b>	Edifici per la residenza pubblica o privata: convenzionata o sovvenzionata, housing sociale.

Nel caso in cui l'intervento richiesto non rientri in alcuno dei Gruppi funzionali sopra descritti, si farà riferimento alla tipologia maggiormente assimilabile, nel rispetto delle definizioni legislative.

### 17. Fronte

Per fronte di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, delle facciate più esterne, con esclusione di balconi e aggetti di qualsiasi tipo.

### 18. Edificio tradizionale

Per edificio tradizionale si intende una costruzione che testimonia tecniche costruttive (strutture verticali ed orizzontali, finiture) tipiche di altre epoche storiche. Tra gli altri, assumono carattere tradizionale i fabbricati documentati dalla planimetria catastale di impianto (1889-1898), da considerare parte integrante del presente PUC.

### 19. Housing sociale

L'housing sociale consiste nell'offerta di alloggi e servizi abitativi a prezzi contenuti destinati ai cittadini con reddito medio basso che non riescono a pagare un affitto o un mutuo sul mercato privato ma non possono accedere ad un alloggio popolare. L'housing sociale garantisce integrazione sociale e benessere abitativo, rivolgendosi in particolare a categorie/tipologie di utilizzatori (es. anziani autosufficienti, case studio con ufficio collegato alla residenza, alloggi per disabili, ecc), da articolare a seconda delle esigenze e integrati da servizi a disposizione di tutti gli abitanti (es. sale prove musica, ambulatorio, laboratorio hobbies, ecc).

Le proposte di contratto legate alla realizzazione di edifici secondo le modalità di housing sociale, che devono essere stabilite in una convenzione tra gli operatori economici e il Comune sono:

- Affitto di alloggi a canone calmierato (moderato, convenzionato, agevolato, ecc.) con contratto di locazione a uso abitativo, di durata 4 anni rinnovabili (4 + 4).
- Edilizia convenzionata, per cui l'acquisto è rivolto a coloro che sono interessati ad una casa di proprietà (piena ovvero proprietà superficiaria a seconda dei casi e delle modalità di reperimento delle aree) a prezzi contenuti; il prezzo convenzionato deve essere oggetto della convenzione di cui sopra.
- Affitto con diritto riscatto, attraverso un contratto in cui il locatore e il conduttore stabiliscono che al termine della locazione (massimo 20 anni) l'alloggio passi di

proprietà al conduttore ad un costo già determinato, coperto in parte dall'affitto pagato e in parte dal saldo dell'importo residuo.

## **ART. 5 Indici e parametri urbanistici ed edilizi**

In coordinamento con il RUEC, il PUC definisce i parametri e gli indici urbanistici e edilizi di seguito descritti.

### **1) St - Superficie territoriale (mq o Ha)**

Si intende la superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica; comprende la SF (Superficie Fondiaria) e le aree per dotazione territoriali, ivi comprese quelle esistenti.

### **2) It - Indice di edificabilità territoriale (mc/mq)**

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una ST. Si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona omogenea.

### **3) Sm - Superficie minima di intervento (mq o Ha)**

Si intende quella, prescritta dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale, relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

### **4) Sf - Superficie fondiaria (mq)**

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. In caso di strumento urbanistico esecutivo, per superficie fondiaria si intende l'area ottenuta sottraendo dalla superficie territoriale, come precedentemente definita, le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, esistenti o previste dallo strumento urbanistico generale.

### **5) If - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)**

Quantità massima di volume edificabile su una superficie fondiaria: si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

La disciplina di cui alle presenti Norme può fare riferimento a:

- **If (p) – indice fondiario pertinenziale:** attribuito al lotto
- **If (min) – indice fondiario minimo:** attribuito al lotto come volumetria minima da realizzare
- **If (max) – indice fondiario massimo:** attribuito al lotto come volumetria massima realizzabile.

### **6) Iu - Indice di utilizzazione edilizia (mq/mq)**

Definisce il rapporto tra la superficie lorda complessiva di un edificio e l'area edificabile del lotto, definita con l'indicazione di altri parametri urbanistici (es. Sc).

### **7) Jc - Indice capitario (mc/ab)**

Si intende la dotazione di metri cubi per ciascun abitante insediato, relativamente al volume lordo abitabile. Tale dotazione può essere variata per le destinazioni specificatamente non residenziali.

### **8) Sml - Superficie minima del lotto (mq)**

Si intende l'area minima necessaria per operare un intervento edilizio o, nel caso di intervento urbanistico con piano attuativo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie territoriale.

## 9) 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 mutamenti di destinazione d'uso.

## 10) DT – Dotazioni territoriali

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità. Sono presenti le seguenti sottocategorie

### DT1 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq)

Comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria, secondo le quantità minime stabilite dalle norme dello strumento urbanistico generale, negli ambiti assoggettati a piani urbanistici attuativi.

### DT2 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Comprende tutte le aree da riservare alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo le quantità minime stabilite dalle norme dello strumento urbanistico generale, negli ambiti assoggettati a piani urbanistici attuativi.

## 11) Ic - Indice di copertura (%)

Si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

## 12) SCop - Superficie coperta di un edificio (mq)

La "superficie coperta di un edificio" risulta dalla proiezione sul piano orizzontale, alla quota di campagna, di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dal massimo filo esterno del fabbricato.

## 13) Su – Superficie utile abitativa (mq)

Si intende la superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, degli ingombri di pilastri, cavedi ed impianti.

È compresa in tale superficie la proiezione orizzontale del vano scala degli alloggi duplex anche se in eccedenza rispetto al limite massimo della superficie utile abitabile.

## 14) Snr – Superficie non residenziale (mq)

Si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza dell'alloggio – come logge, balconi, cantinole o soffitte – e quelle di pertinenza dell'organismo abitativo – come androni d'ingresso, proiezioni orizzontali del vano scala e del vano ascensore, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche, spazi coperti condominiali ed altri locali a servizio della residenza – misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

## 15) SC – Superficie complessiva (mq)

Si intende la superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie non residenziale e della superficie dei parcheggi.  $S = Su + 0.6 \times (Snr + Sp)$ .

## 16) SA – Superficie accessoria

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

La SA può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali;

- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1.50; le tetterie aventi profondità inferiore a m 1.50 sono escluse dal computo sia dalla superficie accessoria sia dalla superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- 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;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- 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 esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

**17) S<sub>Cal</sub>** - Superficie calpestabile

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

**18) S<sub>AG</sub>** – Sagoma

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

**19) S<sub>Parc</sub>** - Superficie parcheggi privati(mq)

Si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti auto coperti o scoperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra e al netto dei viali di accesso e delle rampe. Tale superficie può essere computata in misura virtuale in ragione di mq 25 per ciascuno stallo o box effettivo.

**20) S<sub>Tot</sub>** – Superficie totale

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

**21) S<sub>dm</sub>** – Sedime

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

**22) V** - Volume totale (mc)

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

E' dato dalla somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano, per l'altezza virtuale di metri 3, ad eccezione dell'ultimo piano, la cui altezza è quella media misurata alla linea di gronda, e dei piani seminterrati, la cui altezza è quella media fuori terra.

Sono esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati pubblici o di uso pubblico, i balconi scoperti, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra-corsa degli ascensori, vani scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Qualora i porticati non siano pubblici o di uso pubblico, si pone a base del calcolo del volume urbanistico il 60% della superficie effettiva dei porticati stessi.

Sono esclusi dal calcolo dei volumi i sottotetti non praticabili e quelli non utilizzabili, se la media ponderata delle loro altezze interne è inferiore a 1,8 m, in presenza di falde con inclinazione inferiori o pari al 35%. Si rimanda all'Art. 20 del RUEC per altre disposizioni relative al computo dei volumi dei sottotetti.

### **23) Lg - Linea di gronda**

È la quota di riferimento coincidente con il punto d'intersezione delle pareti verticali esterne con la superficie della falda discendente o, nel caso di copertura piana, con l'estradosso del solaio di copertura.

### **24) SL - Superficie utile lorda (mq)**

E' la somma delle superfici coperte di tutti i piani, comprese le murature perimetrali ed interne.

In particolare, fanno parte della superficie utile lorda:

- i corpi aggettanti chiusi, anche se con superficie completamente vetrata (bow-windows);
- i balconi coperti incassati, i cui lati chiusi superino i tre quarti del perimetro del balcone stesso;
- i seminterrati per i quali l'altezza media della parte fuori terra risulti maggiore o eguale a m 1.00
- i sottotetti per le parti dotate di caratteristiche di abitabilità;
- scale, androni, pianerottoli e servizi tecnici condominiali e privati.
- le pensiline e le tettoie i cui lati chiusi superino la metà del perimetro delle pensiline e tettoie stesse.

Sono escluse da tale computo le superfici accessorie quali:

- porticati di uso pubblico;
- gli aggetti scoperti e i balconi non previsti precedentemente;
- i sottotetti per le parti non dotate di caratteristiche di abitabilità;
- i soppalchi la cui altezza interna è minore di 1,50 m
- i seminterrati per i quali l'altezza media della parte fuori terra risulti inferiore a m 1.00. Per altezza media va inteso il rapporto tra le superficie fuori terra del seminterrato ed il suo perimetro;
- gronde, cornicioni ed altri ornati emergenti dal piano della facciata;
- le pensiline e le tettoie non previste precedentemente;
- i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di elevazione, televisivo, di parafulmine, ventilazione, e simili), sia interne che esterne al corpo principale e qualora unitariamente partecipi delle caratteristiche architettoniche dell'edificio;

- per i fabbricati a destinazione produttiva e commerciale;
- superfici di volumi tecnici e per impianti di depurazione o per impianti tecnologici non utilizzati per la produzione;
- superfici a parcheggio privato (intesi come gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra), escludendo i percorsi di accesso;
- superfici coperte da pensiline o da tettoie, purché aperte su almeno tre lati, per la parte non eccedente il 10% della superficie coperta;
- i piani interrati adibiti a magazzino, deposito, sede di posa, ecc. senza permanenza di persone.

#### **25) SP – Superficie permeabile**

Si considera permeabile la superficie non bitumata né pavimentata con materiali chiusi e non impegnata da costruzioni dentro e fuori terra, con esclusione delle opere idrauliche di raccolta, che consente l'assorbimento delle acque meteoriche senza il ricorso a sistemi di drenaggio e canalizzazioni. Generalmente tale superficie dovrà essere inerbata e dotata di opportune masse vegetali.

#### **26) IPT/IPF – Indice di permeabilità**

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

#### **27) Sv - Superficie di vendita (mq)**

Si intende, negli esercizi di vendita su area privata, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da: banchi, scaffalature e simili, con esclusione delle superfici destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, scale fisse o mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi anche se coperti, e i relativi corselli di manovra. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta separata e distinta da quella degli altri esercizi commerciali anche se contigui.

#### **28) Ss - Superficie di somministrazione (mq)**

Si intende l'area destinata all'accesso e alla permanenza del pubblico e occupata da banchi, retro banchi, casse, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico. Comprende le aree all'interno del locale, all'esterno del locale, sia all'aperto sia al chiuso (es. dehors) - su area privata (es. cortili o spazi privati dei quali l'esercente ha la disponibilità), adiacenti o comunque di pertinenza del locale - e su area pubblica in concessione, adiacente o comunque di pertinenza del locale.

#### **29) HI – 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.

#### **30) Hu – Altezza utile**

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

#### **31) Hf - Altezza del fronte (m)**

Si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla

sistemazione esterna interessata dalla facciata che si considera, e 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 piene.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali si considera la media delle altezze.

Se la costruzione presenta blocchi di diversa altezza, l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi, a condizione che questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico ed abbiano profondità non inferiore ad 1/3 di quella complessiva del fabbricato rispetto al fronte considerato.

La linea di terra non è modificata dalla presenza di rampe, cavedi, bocche di lupo ed altre intercapedini esterne all'edificio, di collegamento verticale o con funzioni igieniche per prese di luce ed aria.

**32) H - Altezza dell'edificio:**

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

**33) Fs - Filo esterno**

Si definisce filo esterno del fabbricato la linea coincidente con il perimetro esterno della scatola muraria computata ai fini volumetrici, risultante dalla proiezione sul piano orizzontale, alla quota di campagna, dei diversi piani dell'edificio.

**34) D – 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.

**35) De - Distanza tra gli edifici (m)**

Si intende la distanza minima tra la "Sc" di due fabbricati nei punti di massima sporgenza, inclusi gli sporti, pensiline, tettoie, se eccedenti la profondità di m 1,20.

La "De" si considera quando gli edifici si fronteggiano. Due edifici si considerano fronteggianti quando la parete di uno di essi, idealmente traslata in direzione perpendicolare, incontra una o più pareti dell'altra.

La "De" minima, ove prescritta dalle NTA dello strumento urbanistico vigente deve essere rispettata, anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente, nonché per le pareti di una stessa costruzione non prospiciente spazi interni (chiosstrine, cavedi, ecc.) salvo quando i fronti di uno stesso edificio costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro lunghezza.

La "De" minima prescritta va osservata anche nelle sopraelevazioni degli edifici.

Con riferimento all'art. 9 del d.i.m 1444/1968, le "De" minime per le diverse Zone Omogenee sono stabilite come segue:

- a) Zona Omogenea A dello strumento urbanistico: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
- b) Nuovi edifici ricadenti in altre Zone Omogenee dello strumento urbanistico: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, misurata perpendicolarmente alla facciata. Nel caso che le pareti di edifici fronteggianti siano entrambi non finestrate o cieche, la loro distanza minima dovrà essere

non minore alla metà della somma delle altezze dei due edifici e comunque non minore di m 5,00.

c) Zone Omogenee B e C (o similari, comprese sottozone) dello strumento urbanistico: è altresì prescritta, tra edifici antistanti di cui solo uno presenti la facciata finestrata, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m. 5. Tale possibile distanza inferiore a m 10 costituisce in ogni caso servitù tra le proprietà fronteggianti, da regolare attraverso Convenzione, secondo le seguenti modalità alternative:

- divieto di aprire finestre nella facciata cieca
- divieto per l'edificio più basso di superare l'altezza dell'edificio più alto. Le "De" minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
  - m 3,00 per strade urbane minori, inferiori a m 7,00 di larghezza e gestite a senso unico;
  - m 5,00 per lato, per strade di larghezza comprese tra m 7 e m 10;
  - m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 10 e m 15;
  - m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15.In ogni caso deve essere ceduta una fascia di m 2,00 per la formazione di parcheggi.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA con previsioni planovolumetriche.

E' ammesso derogare alle "De" prima riportate:

- per costruzioni da edificarsi in aderenza;
- per costruire e sopraelevare a confine, sempre che l'altra costruzione sia a confine o il lotto sia libero, ma non aprire luci e vedute nella parete posta al confine; per le altre due pareti del fabbricato, in relazione alla apertura di luci e vedute si fa riferimento alle norme del Codice Civile;
- per costruire a 5,00 m dal confine,
- anche se la distanza dal confine dei fabbricati fronteggianti esistenti è inferiore a m 5,00, purché costruiti prima del 01/09/1967,
- per edifici costruiti abusivamente in data precedente alla data di approvazione del PUC e poi condonati ai sensi delle leggi 47/85, 724/94, 326/2003, ovvero sanati in conformità dell'art. 36 del DPR 380/2001 o dell'art. 31 delle NTA.

### **36) Ds - Distanza dal filo stradale (m)**

Si intende per "distanza dal filo stradale" quella misurata tra il filo esterno del fabbricato ed il confine stradale, come definito dal D.Lgs 285/1992 e s.m.i.. Tale distanza è regolamentata dal DPR 147/1993 e dal DPR 610/1996.

### **37) Dc- Distanza dai confini di proprietà (m)**

La distanza dai confini è misurata dal distacco minimo tra la "Sc" del fabbricato, compresi gli

sporti, le pensiline, le tettoie qualora eccedenti la profondità di m 1,20, valutata ortogonalmente ai prospetti ed il confine del lotto stesso.

La "Dc" minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di Zona Omogenea non può essere inferiore a m 3,00, salvo la presenza di altri edifici fronteggianti per cui si fa riferimento a quanto normato per la distanza tra edifici (De). Al riguardo si precisa che i limiti stradali e di superfici pubbliche di Zona Omogenea equivalgono a confine, indipendentemente dalla effettiva realizzazione delle opere stesse.

Sono ammesse costruzioni sul limite di Zona Omogenea quando questo prospetta su Zone Agricole "E".

Sono altresì ammesse distanze inferiori a m 5,00 dal confine, in caso di:

- gruppi di edifici che formino oggetto di PUA con previsioni planivolumetriche;
- costruzioni di qualsivoglia natura edificate entroterra (boxauto, piscine, ecc.);
- tettoie aperte per tre lati e box auto, entrambi di "H" inferiore a m 2,50;
- edifici costruiti abusivamente in data precedente alla data di approvazione del PUC e poi condonati ai sensi delle leggi 47/85, 724/94, 326/2003, ovvero sanati in conformità dell'art. 36 del DPR 380/2001 o dell'art. 31 delle NTA.

Nel caso in cui i lotti edificatori siano posti a confine di aree destinate ad ospitare funzioni di uso pubblico, i limiti stradali e di attrezzature pubbliche di zona equivalgono a confine, indipendentemente dall'effettiva realizzazione delle opere.

### **38) Vtec – Volume tecnico**

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed 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.)

### **39) Edi – 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 destinate alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

### **40) EdUni – Edificio unifamiliare**

Si intende quello riferito ad 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.

### **41) Psi - Piano seminterrato**

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore (anche solo in parte) rispetto 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.

### **42) Pin – 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.

### **43) Sott – Sottotetto**

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

### **44) Sopp – Soppalco**

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

**45) N** - Numero dei piani (n)

Per "numero dei piani" si intende il numero dei livelli dotati di superficie utile.

**46) P** - Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

**47) Lm** - Lunghezza massima delle fronti (m)

Per "lunghezza massima delle fronti" si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

**48) Spl** - Spazi interni agli edifici

Si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. In particolare:

- a) **Patio**: lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4;
- b) **Chiostrina**: uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3.
- c) **Cavedio**: uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sulla quale non si aprono luci e finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza e attrezzato con scala alla marinara e avere aereazione naturale.

**49) Pertinenza**

È definita di pertinenza di un certo manufatto edilizio l'area allo stesso asservita o da asservire, formata esclusivamente dalle porzioni di terreno contigue. In caso di manufatti edilizi da realizzare su aree comprese in piani attuativi, l'area di pertinenza è individuata con apposita campitura o con apposito perimetro negli elaborati grafici dei piani medesimi. Il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati del permesso di costruire o dagli allegati alla denuncia di inizio attività. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando le costruzioni hanno utilizzato il massimo della Sul o del volume consentiti dai rispettivi indici. Le aree di pertinenza fondiaria relative alle costruzioni esistenti o realizzate in attuazione degli atti degli strumenti urbanistici vigenti non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzazione fondiaria degli indici se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di utilizzazione parziale della Sul. Il vincolo di pertinenza dura con il durare delle costruzioni.

**50) Balcone**

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

**51) 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.

**52) 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.

**53) Pensilina**

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

**54) 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.

**55) Terrazza**

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

**56) Tettoia**

Elemento edilizio di copertura di no spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

**57) 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.

**58) Vt – Volumi tecnici**

Sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici:

- le cabine elettriche ed i locali caldaia;
- gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
- gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
- lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune;
- i serbatoi idrici;
- le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- i vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte dalle NTA e dal presente RUEC;
- le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- gli impianti tecnologici in genere;
- tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili;
- i maggiori spessori dei muri perimetrali, eccedenti la consueta dimensione massima pari a 35cm., nonché i maggiori spessori dei terrazzi e dei lastrici di copertura, se necessari allo scopo del contenimento dei consumi energetici degli edifici, nonché per l'ottenimento dello "Attestato di certificazione energetica dell'edificio" ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e

s.m.i..

- I volumi tecnici fanno parte della architettura degli edifici e quindi devono essere integrati nel progetto, come finitura, rivestimento, eventuale mitigazione visiva, ecc, e non devono costituire un mero impianto tecnico visibile in copertura.

### **59) Ip - Indice di piantumazione (n°/Ha)**

Per indice di piantumazione si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

### **ART. 6 Interventi attuativi del PUC**

1. L'attuazione delle previsioni del PUC, avviene nel rispetto della disciplina contenuta alle presenti Norme nonché in coordinamento con i contenuti del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC).
2. Con riferimento agli Articoli 1 e 4 del RUEC, gli interventi edilizi e l'attuazione delle previsioni del PUC in genere possono avere attuazione diretta o indiretta.
  - 2.a) L'attuazione si dice diretta quando è direttamente conseguente al rilascio dei titoli abilitativi previsti dal vigente RUEC nonché dalla normativa regionale e/o nazionale vigente ovvero intervenuta in seguito all'approvazione del RUEC stesso.
  - 2.b) L'attuazione si dice indiretta quando il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato all'approvazione preliminare di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA).
3. Ogni intervento segue la procedura per esso prevista dal RUEC e dalle leggi vigenti. Spetta al Piano Urbanistico Comunale (PUC), coerentemente con le norme nazionali e regionali vigenti, stabilire, per ciascuna Zona Territoriale Omogenea e/o funzionale dell'abitato, quali interventi sono subordinati ad intervento urbanistico preventivo (Piano Urbanistico Attuativo – PUA).
  - 3.a) Per le nuove costruzioni o le ricostruzioni, gli interventi diretti sono ammessi fino a alla Superficie fondiaria massima di mq 1.000, oltre e fino alla Superficie fondiaria massima di mq 2.000 è obbligatorio il Permesso di costruire convenzionato, oltre è obbligatorio il Piano attuativo.
4. Sono Piani Urbanistici Attuativi (PUA) i seguenti strumenti:
  - Piani Particolareggiati di Recupero, di cui all'art. 28 della legge n. 457/1978 e s.m.i.;
  - Programmi Integrati di Intervento, di cui all'art. 16 della legge n. 179/92 e della L.r. 3/1996 e s.m.i.;
  - Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della legge n. 865/1971 e s.m.i.;
  - Piani di Lottizzazione Convenzionata, di cui all'art. 28 della legge n. 1150/1942 e s.m.i..
5. Sono Piani Urbanistici di Settore, ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale, i seguenti strumenti:
  - Piano del Commercio;
  - Piano Urbano del Traffico e dei Parcheggi;
  - Piano di Zonizzazione Acustica;

- Studio Geologico;
  - Piano di microzonazione sismica;
  - Piano Cimiteriale;
  - Piano del Verde;
  - Piano della Rete Fognaria;
  - Piano della Rete Idrica;
  - Piano energetico (ex art. 5 L. n. 10/1991 e s.m.i.),
  - Piano di ogni altro settore oggetto di pianificazione di dettaglio.
6. Sono esclusi dall'obbligo di titolo abilitativo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per la manutenzione ordinaria si richiede una preventiva comunicazione al Comune (Sportello Unico dell'Edilizia o Sportello Unico Attività Produttive). Per la manutenzione straordinaria è necessaria l'autorizzazione da parte del Responsabile dell'Ufficio competente (Sportello Unico dell'Edilizia o Sportello Unico Attività Produttive).

## TITOLO II – ZONIZZAZIONE

### **ART. 7 Divisione del territorio in Zone Omogenee**

1. Il territorio comunale è diviso in Zone Omogenee, come risulta dalle tavole grafiche del PUC, secondo la seguente classificazione:

#### Zone residenziali (A - B - C)

Zona A: Centro Storico

Zona B: Completamento del tessuto edilizio consolidato

Tutte le Zone C sono ricomprese in perimetri di PUA (Piani Urbanistici Attuativi) che, con riferimento allo specifico articolato che li disciplina nelle presenti Norme, definiscono gli ambiti obbligatoriamente assoggettati a un'attuazione unitaria e coordinata degli interventi.

Zona C1: Espansione residenziale

Zona C2: PUA "Ex Scalo ferroviario"

Zona C3: PUA "Rilocalizzazione demolendi del Parco Lineare"

#### Zone per attività produttive (D)

Zona D1: Zona produttiva industriale, artigianale e logistica

Zona D2: Zona PIP (Piano Insediamento Produttivo)

Zona D3: Impianti per la distribuzione di carburanti e per autolavaggio

#### Zone agricole (E)

Zona E: Agricola

Zona ET: Agricola strategica di tutela

#### Aree per servizi (Zone F – d'interesse generale)

Zona F1: Aree e attrezzature per servizi comunali esistenti

Zona F2: Aree e attrezzature per servizi di carattere sovracomunale esistenti

Zona F3: Parco Lineare Previsto – Aree libere

Zona F4: Parco Lineare Previsto – Aree edificate

2. Per le zonizzazioni indicate in tavole a diversa scala, in caso di discordanze, vale la

tavola alla scala di maggior dettaglio.

### **ART. 8 Zone residenziali**

1. Le zone residenziali del PUC sono distinte in Zona A, Zona B e Zona C. Sono destinate prevalentemente a funzioni abitative.
2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - Residenza (Gf. 1); e attività ammesse
  - Attività terziarie, solo:
    - Gf. 3.1, 3.2 e 3.4 (attività ricettive);
  - Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande (Gf. 4);
  - Artigianato di servizio (Gf. 2.2);
  - Attività commerciali: Gf. 5.1 (esercizi di vicinato);
  - Servizi d'interesse generale (Gf. 8)
3. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Attività primarie (Gf. 7), in particolare stalle, pollai e altri edifici e/o depositi che rechino danno ai caratteri di tranquillità e salubrità delle zone residenziali;

  - Attività secondarie: Gf. 2.1 e 2.3;
  - Attività terziarie: Gf. 3.3, 3.5, 3.6 (logistica) e 3.7;
  - Attività commerciali: tutte ad eccezione di Gf. 5.1;
  - Gf. 6 (altre attività terziarie).
4. In ogni area di completamento (Zona B) o di espansione (Zona C), anche su lotti/isolati con edifici esistenti sottoposti a ristrutturazione urbanistica, il Comune può sempre attivare piani di EEP (ex lege 167/1962 e s.m.i.): in questo caso l'indice fondiario dell'area destinata diviene 0,65 mq/mq.
5. I sottotetti recuperati all'uso residenziale pagano oneri di urbanizzazione.
6. Nella disciplina che segue, di cui alle presenti Norme, quando non vengano fornite esplicite indicazioni integrative, la tipologia degli interventi edilizi ammessi in ciascuna Zona (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia) è definita in conformità al Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC).

### **ART. 9 Disciplina generale dei diritti edificatori nelle Zone Omogenee residenziali**

1. Il PUC, ispirandosi a principi perequativi e compensativi della pianificazione urbanistica, stabilisce meccanismi di commercializzazione dei diritti edificatori tra differenti zone omogenee a destinazione residenziale, come descritto ai commi seguenti.
2. Le aree e gli edifici ricompresi nella Zona A, "Centro Storico", maturano diritti edificatori sulla base delle norme. Tali diritti possono essere allocati nelle zone B o C secondo le presenti Norme del PUC.
3. Le Zone B e le zone C possiedono un doppio indice edificatorio: uno pertinenziale proprio dell'area e uno massimo raggiungibile con l'acquisto di diritti volumetrici provenienti dalla zona A (PUA "Centro Storico"), ovvero da altri settori urbanistici previsti dal PUC (aree per servizi di previsione non cedute da PUA o già programmate su aree acquisite, aree in Zona C3 per la "rilocalizzazione demolendi"), di seguito descritti nelle presenti Norme (es. Zona F3 – Parco Lineare previsto "Aree libere").

4. La commercializzazione dei diritti edificatori nella Zona B e nella zona C è ammessa per la quota differenziale tra l'indice fondiario pertinenziale e l'indice massimo realizzabile.
5. Nelle zone B gli edifici esistenti, regolarmente autorizzati, possono essere ampliati del 20% della Superficie utile (SU) esistente, anche superando l'indice massimo di zona (qualora già raggiunto, nel rispetto dei diritti di terzi), per un massimo di 60 mq. In questo caso il volume eccedente da realizzare deve essere acquisito come diritti edificatori.
6. Le aree/attrezzature previste a servizi, comunque qualificate, escluse:
  - quelle in cessione all'interno di perimetri di Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
  - quelle già su aree di proprietà comunale (sia non attuate ma riconfermate sia programmate "ex novo");
  - quelle programmate e finanziate con fondi sovracomunali e/o sovranazionali (es. nuovo parcheggio interrato in Via Campo d'Isola, da fondi UE);possiedono un indice di fabbricabilità fondiario (If) di 0,33 mq/mq. I diritti volumetrici conseguenti sono commerciabili.
7. Il Comune, acquisendo aree previste a servizi tramite indennizzo espropriativo ovvero tramite acquisizione bonaria, acquisisce anche i diritti edificatori ad esse pertinenti, che può rivendere per la loro riallocazione nelle zone B, come definito ai commi precedenti.
8. Il Comune ha facoltà di utilizzare le aree acquisite in Zona A e B, in seguito a procedure coattive per la demolizione di edifici abusivi, ai fini dell'allocazione di diritti edificatori provenienti dalla Zona A.
9. Ai fini della disciplina di cui al presente Articolo, il Comune istituisce un "Registro dei Diritti Edificatori", redatto sulla base dell'allegato alle presenti Norme ("Regolamento per la gestione del Registro dei diritti edificatori"), una volta approvato il PUC. I volumi commercializzati devono essere obbligatoriamente registrati, all'atto del rilascio di titolo abilitativo, in tale Registro, individuando le aree e gli edifici coinvolti sia su base cartografica da PUC che su base catastale. In ogni caso, in assenza e/o attesa del Registro di cui sopra il Comune è tenuto ad aggiornare i Registri Immobiliari già in suo possesso.

#### **ART. 10 Zona A – Centro Storico**

La zona A comprende l'abitato storicamente consolidato, un tessuto urbano saturo e non suscettibile di ulteriori incrementi edilizi. Ai fini di un complessivo intervento di restauro urbanistico, finalizzato ad una integrale conservazione del patrimonio edilizio tradizionale (d'interesse storico, artistico e ambientale), nonché alla razionalizzazione degli spazi pubblici e della viabilità interna, le presenti norme sono integrate da un capitolo di norme specifico per la zona A.

A seguito dell'indagine geologica l'area del Centro Storico è classificata come "zona stabile con rischio potenziale" per la possibile presenza di cavità sotterranee, prevalentemente occupate come cantine o in parte riempite. In via cautelativa si prescrive che gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione debbano essere preceduti da un'indagine geognostica puntuale per evitare gli eventuali rischi.

#### **ART. 11 Zona B – Completamento del tessuto edilizio consolidato**

1. L'attuazione delle Zone B è regolata dai seguenti indici e parametri urbanistici:

**If pertinenziale** = 0,33 mq/mq

**If massimo realizzabile** = 0,50 mq/mq

**IC** = 50% della Sf

**H** = quella media degli edifici contermini (che insistono sui lotti adiacenti e sul fronte stradale opposto), comunque non superiore a m. 7,50 all'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitato o a m 10,50 rinunciando con atto formale pubblico al recupero residenziale del sottotetto.

**Distanze** = vedi definizioni e disciplina di cui all'Art. 6 presenti Norme

**Ds** = In ogni intervento di ristrutturazione o nuova costruzione, la recinzione deve essere arretrata di m. 2,00 lungo la strada di accesso per la formazione di parcheggi pubblici. La superficie ceduta per parcheggi computa comunque ai fini degli indici di edificazione.

L'arretramento non è dovuto nel caso in cui il lotto sia profondo meno di 25 m, come risultante dal catasto alla data del 1 gennaio 2019.

## 2. La Zona B è coinvolta in due meccanismi attuativi di Piano:

2.a) Un *meccanismo di incentivazione volumetrica per il trasferimento di volumi dalla Zona A (decollo) alla zona B (atterraggio)*:

in lotti nei quali si voglia raggiungere l'indice fondiario massimo con nuova edificazione;

- per gli ampliamenti ammessi degli edifici esistenti, che superino l'indice pertinenziale di zona di 0,33mq/mq, tale meccanismo agisce in coordinamento con la normativa del Centro Storico”.

2.b) Un *meccanismo di commercializzazione dei diritti edificatori delle aree previste a servizi* per cui i soggetti proprietari possono:

- esclusivamente vendere i diritti edificatori pertinenziali (in decollo) e contestualmente cedere pro-quota l'area al Comune senza diritti edificatori;
- in alternativa, cedere (esproprio, acquisizione bonaria, ecc.) l'area al Comune compresi i diritti edificatori: il Comune la utilizza per realizzare servizi e commercializza o permuta i diritti edificatori (in decollo);
- realizzare servizi di interesse generale convenzionati, cedendo al contempo al comune i diritti edificatori.

2.c) Non sono incluse nel meccanismo di commercializzazione di cui al precedente punto 2.b) le aree previste a servizi da cessioni di PUA e quelle già nella disponibilità della proprietà comunale ovvero già programmate con finanziamenti pubblici alla data di avvio del procedimento di redazione del PUC.

3. La cartografia del PUC azzona i lotti liberi in Zona B suscettibili di nuova edificazione.

4. La Zona B del PUC si attua tramite:

- ampliamento di edifici esistenti regolarmente autorizzati, con titolo abilitativo diretto per un incremento percentuale del 20% della SU, anche in deroga all'indice massimo di Zona, con un tetto massimo di 60 mq. Per la quota di superficie eccedente l'indice di Zona, è vincolante il pagamento del doppio degli oneri di urbanizzazione;
- nuove costruzioni con titolo abilitativo diretto, su aree non frazionate (post 1/01/2014) fino a 1000 mq, con obbligo di arretramento di m. 2,00 delle

recinzioni sui fronti strada, per la realizzazione di parcheggi pubblici. La superficie ceduta computa ai fini edificatori;

- Permesso di costruire convenzionato (PDCC) d'iniziativa privata, per lotti superiori ai 1000 mq, e fino a 2.000mq, con:
  - $I_t = 0,45$  mq/mq
  - $I_f$  pertinenziale = 0,33 mq/mq;
  - $I_f$  massimo = 0,50 mq/mq;
- Piani urbanistici attuativi (PUA) d'iniziativa privata per aree di superficie superiore a mq 2.000, e per superare difficoltà fisiche (distacchi, allineamento cortina edilizia, ecc.) ovvero mancanza di aree libere e/o a servizi e per miglioramenti qualitativi (es. corti o giardini comuni), con gli indici di cui al punto precedente;
- Piani urbanistici attuativi (PUA) d'iniziativa privata o pubblica, per interventi di ristrutturazione urbanistica di comparto. Tali Piani:
  - dispongono di un indice territoriale ( $I_t$ ) di 0,60 mq/mq, un indice fondiario ( $I_f$ ) massimo di 0,66 mq/mq;
  - devono fondarsi su di un progetto di complessivo miglioramento dell'ambito che preveda (in coordinamento con gli uffici comunali competenti) la qualità delle nuove tipologie edilizie, l'allargamento delle strade ove necessario, la previsione di aree a standard per verde pubblico e parcheggi (per 10 mq/ab. teorico, monetizzando la quota restante rispetto allo standard pro-capite di progetto del presente PUC), passaggi pedonali e piste ciclabili.

5. La cartografia di Piano individua con specifico segno grafico un ambito in Zona B assoggettato a specifica disciplina, in quanto può scegliere tra due alternative:

- seguire indici e parametri urbanistici come da commi precedenti, in quanto Zona B "ordinaria";
- attuare una riqualificazione urbanistica per la realizzazione di una media struttura di vendita, categoria "M1-A/M" (cfr. SIAD).

L'attuazione della media struttura di vendita è vincolata alla presentazione di un PUA ("PUA-ter1").

### **ART. 12 Disciplina generale per i PUA (Piani Urbanistici Attuativi) di Zona C 1.**

Tutte le Zone C sono ricomprese in perimetri di PUA (Piani Urbanistici Attuativi) che definiscono gli ambiti, di nuova espansione a destinazione prevalentemente residenziale, obbligatoriamente assoggettati a un'attuazione coordinata degli interventi. L'attuazione di tali PUA è d'iniziativa privata. In caso d'inerzia di parte o di tutti i privati interessati, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di ricorrere alle procedure per la formazione di lottizzazioni d'ufficio, come da normativa vigente.

2. Il PUC articola la struttura dei PUA in base a un principio di riferimento riassumibile in **"50% edificabile – 50% cessioni a servizi"**.

In conseguenza del principio suddetto, nei PUA 3 – 6 – 7 – 8 – 10 i dati quantitativi dovranno essere perfezionati in fase esecutiva, affinché la sommatoria delle aree cedute per standard (10 mq/ab. teor.), urbanizzazioni primarie e altri servizi sia pari al 50% della St. Per gli altri

PUA le indicazioni sono specificate nelle presenti NTA.

3. L'attuazione di un PUA può avvenire:

- con la presentazione da parte dei soggetti attuatori di un Piano Attuativo unitario;
- con l'approvazione preventiva di un *masterplan*, d'iniziativa privata (51% minimo sul totale della superficie dei proprietari coinvolti) o pubblica, che preveda l'assetto planivolumetrico (infrastrutture, aree/attrezzature per servizi, ecc.) e le destinazioni d'uso, nonché il frazionamento in sub-ambiti della superficie minima di 5000 mq, attuabili con Piani Attuativi redatti secondo i contenuti minimi descritti nel Regolamento Urbanistico (RUEC).

4. L'individuazione di sub-ambiti attraverso il masterplan di cui al comma precedente dovrà comunque garantire:

- una corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici;
- la cessione pro-quota da parte degli operatori delle superfici destinate a: servizi e attrezzature pubblici; nuovi tracciati stradali; opere di allacciamento alle reti di sottoservizi;

la successiva possibilità di intervento per altri soggetti coinvolti dal PUA ma non immediatamente attuatori delle proprie capacità edificatorie.

5. Gli strumenti urbanistici attuativi potranno prevedere modifiche alla perimetrazione dei PUA, solo per la correzione di errori e in particolare per una maggiore aderenza tra cartografia aerofotogrammetrica e situazione catastale delle proprietà interessate. Le aree che a seguito della ripermetrazione dovessero risultare esterne ai PUA, assumeranno la destinazione dell'area immediatamente contigua.

6. Le aree in cessione per servizi, laddove individuate dalla cartografia del PUC, non sono modificabili.

7. Il rilascio dei titoli abilitativi per l'edificazione dei singoli lotti è subordinato, oltre che all'approvazione preventiva dei PUA in forma unitaria o di masterplan (v. comma precedente), alla stipula della relativa convenzione. Decorso un anno dalla definitiva approvazione del piano attuativo stesso senza che sia stata sottoscritta dai proponenti la relativa convenzione, il Sindaco diffida i soggetti proponenti a sottoscriverla entro un termine non superiore a novanta giorni; in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiara l'intervenuta decadenza del piano attuativo.

8. All'atto della convenzione devono essere formalizzate le cessioni obbligatorie previste dalla cartografia di azionamento del PUC, nel rispetto delle localizzazioni dello stesso, ai fini di un corretto e razionale disegno urbano.

9. All'interno di ogni perimetro di PUA, inoltre:

- è obbligatoria la cessione in loco, per aree standard ad uso pubblico, di 10 mq/100 mc (= 10 mq/1 ab. teorico), da utilizzare per parcheggi e verde di arredo;
- gli eventuali edifici preesistenti vanno computati nel volume massimo ammissibile (determinato applicando l'indice edificazione relativo all'ambito) o sono comunque suscettibili di ristrutturazione o di sostituzione, a parità di volume o di incremento volumetrico in relazione all'edificabilità totale della lottizzazione.

**10. Indici e i parametri urbanistici di riferimento per le zone C ricomprese nei perimetri PUA**

10.a) Gli indici edificatori per i PUA sono definiti negli specifici Articoli di disciplina per ogni singolo PUA, di seguito presentati nelle Norme. Altre indicazioni di carattere urbanistico per le Zone C1, C2 e C3 di nuova previsione sono:

**$I_c$**  = 50% della Sf

**Distanze e distacchi (De, Dc, Ds)** = vedi definizioni e disciplina di cui all'Art. 6 presenti Norme

**Destinazioni d'uso:** si rimanda ai contenuti dell'Art. 8 "Zone Residenziali"

10.b) Per la Zona C3 "Rilocalizzazione Demolendi", il PUC individua due aree destinate all'assegnazione di diritti edificatori ai proprietari di edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto della linea ferroviaria, ai fini della realizzazione del Parco Lineare (Zona F4). Una è ricompresa e ceduta al Comune dal PUA 7, l'altra (perimetrata nel PUA 4) è acquisita con le procedure delle altre aree previste a servizi.

Le aree azionate C3 sono frazionate:

- nel PUA 4 con un progetto predisposto dal Comune;
- nel PUA 7 all'interno del progetto presentato e sottoposto all'approvazione del Comune.

Le aree azionate C3 sono assegnate gratuitamente:

- **Ai proprietari di edifici regolarmente autorizzati in Zona F4**, che provvedano volontariamente, nel rispetto di un'apposita convenzione da contrarre con il Comune, alla demolizione degli edifici esistenti e alla cessione dell'area libera, è assegnata un'area con indice fondiario 0,50 mq/mq per la realizzazione di un volume doppio di quello demolito.
- **Ai proprietari di edifici che risultino edificati senza regolare autorizzazione/titolo abilitativo in Zona F4**, che provvedano volontariamente, nel rispetto di un'apposita convenzione da contrarre con il Comune, alla demolizione degli edifici esistenti e alla cessione dell'area libera, è assegnata un'area con indice fondiario 0,50 mq/mq per la realizzazione di un volume identico a quello demolito.

**ART. 13 PUA 1 – "PL in itinere – Limite dei Cavalli"**

1. Il PUC recepisce il Piano di Lottizzazione denominato "Limite dei Cavalli", approvato con riferimento alle previsioni del PRG vigente.

**2. Dati urbanistici**

Per la descrizione completa di indici e parametri urbanistici si rimanda al progetto di PL approvato, richiamando gli indici edificatori dell'ambito

Superficie territoriale (St): 20.365 mq circa

It – indice territoriale = 0,33mq/mq

If – indice fondiario = 0,46mq/mq

Ic = vedi dati di progetto approvato

Distanze e distacchi (De, Dc, Ds) = vedi dati di progetto approvato

**ART. 14 PUA 2**

1. Il perimetro comprende l'individuazione delle aree edificabili e il sedime della strada di progetto (continuazione della circonvallazione di Casal di Principe in San Cipriano), con esclusione dell'area destinata a servizi di previsione (scuola).

## 2. Dati urbanistici

Superficie territoriale (St): 12.240 mq circa

Superficie minima aree standard in cessione: 10 mq/ab teorico (=100 mc)

Superficie minima ulteriori aree in cessione: 1.100 mq circa

Indice fondiario (If) massimo: 0,50/mq

3. L'attuazione prevede:

- la cessione del sedime stradale, sul lato ovest del PUA come indicato nella cartografia di azzonamento, per la larghezza minima di m 10,00 (cfr. Art. "Strade di nuova previsione del PUC");
- la previsione di aree standard per parcheggi e verde di arredo nella misura di 10 mq/ab teorico (= 100 mc), da localizzare in sede di progetto.

4. Le altre aree a servizi da cedere, in base al parametro di riferimento "50% edificabile – 50% cessioni a servizi" e risultanti dalla differenza tra la St del PUA e le cessioni descritte precedentemente, possono (in alternativa o in modo anche misto tra le alternative) essere:

- monetizzate secondo la tariffa deliberata dal CC o in mancanza in base all'ultimo valore di esproprio adottato dal Comune;
- cedute in altre aree per servizi previsti (non comprese in altri perimetri PUA) o nelle Zone C3 ("Rilocalizzazione demolendi") come da azzonamento.

5. La cessione dell'area per la strada di progetto deve avvenire all'atto della convenzione.

6. La monetizzazione può avvenire proporzionalmente ai volumi richiesti in autorizzazione con PdC convenzionato, all'atto delle singole convenzioni: in questo caso non sono ammesse altre forme di autorizzazione edilizia.

## **ART. 15 PUA 3**

1. Il perimetro comprende aree in parte già edificabili e in parte previste a standard comunali da PRG. Il PUA individua le aree edificabili e le aree vincolate alla cessione per la costituzione del "Parco Lineare".

## 2. Dati urbanistici

Superficie territoriale (St): 7.010 mq circa

Superficie minima aree standard in cessione: 10 mq/ab teorico (=100 mc)

Superficie minima ulteriori aree in cessione: 650 mq circa

Indice fondiario (If) massimo: 0,50 mq/mq

3. L'attuazione prevede:

- la cessione del sedime stradale indicato nella cartografia di azzonamento, come sistemazione di un tracciato interpodereale esistente interno al perimetro di PUA, per la larghezza minima di m 7,00 (cfr. Art. "Strade di nuova previsione del PUC");
- la previsione di aree standard per parcheggi e verde di arredo nella misura di 10 mq/ab teorico (= 100 mc), da localizzare in sede di progetto.

4. Le altre aree a servizi da cedere, in base al parametro di riferimento "50% edificabile – 50% cessioni a servizi" e risultanti dalla differenza tra la St del PUA e le cessioni descritte

precedentemente, possono (in alternativa o in modo anche misto tra le alternative) essere:

- monetizzate secondo la tariffa deliberata dal CC o in mancanza in base all'ultimo valore di esproprio adottato dal Comune;
- cedute in altre aree per servizi previsti (non comprese in altri perimetri PUA) o nelle Zone C3 ("Rilocalizzazione demolendi") come da azionamento.

5 La cessione delle aree standard può avvenire contestualmente e proporzionalmente ai volumi autorizzati, come condizione per il rilascio del titolo abilitativo.

#### **ART. 16 PUA 4 – “Zona C3: Rilocalizzazione demolendi del Parco Lineare”**

1. Il perimetro identifica un'area a destinazione residenziale speciale, equiparata ad area per servizi: i diritti volumetrici sono commerciabili con cessione al Comune dell'area pertinente corrispondente o può essere acquisita dal Comune tramite esproprio.
2. Il PUA è destinato ad accogliere l'edificazione di nuove residenze, in relazione all'attuazione delle Zone F4, come previsto all'Art. 12 comma 10.b).
3. Per gli scopi di cui al comma precedente, il Comune predispone un “Piano di Frazionamento” dell'area, al fine di fornire lo schema generale delle urbanizzazioni (con strada di servizio, individuata in cartografia e normata dalle presenti Norme) e un frazionamento consequenziale alle richieste o acquisizioni.

#### **4. Dati urbanistici**

Superficie territoriale (St): 15.200 mq circa

Superficie minima aree standard in cessione: 10 mq/ab teorico (=100 mc)

Superficie minima ulteriori aree in cessione: sedime della strada di progetto

Indice fondiario (If) massimo: 0,50 mq/mq

5. Le aree standard richieste sono un parcheggio di uso pubblico per ogni costruzione, pari a 10 mq (un posto auto) ogni 100 mc di volume residenziale, da localizzare lungo la strada di accesso.

Il piano deve prevedere all'atto del convenzionamento la cessione del sedime della strada di progetto.

#### **ART. 17 PUA 5**

1. Il perimetro del PUA individua un ambito composto da:

- una parte pari al 50% circa della St come edificabile (fondiaria), con concentrazione dell'edificazione nella parte esterna alla fascia di rispetto cimiteriale;
- in questa parte (compresa la porzione in fascia di rispetto cimiteriale) devono essere previste le aree in cessione standard per parcheggi e verde di arredo nella misura di 10 mq/ab teorico (= 100 mc), da definire in sede di progetto;
- una parte pari al 50% circa della St da cedere per la formazione del “Parco Lineare” (previsione PUC), compresa nella fascia di rispetto ferroviario.

#### **2. Dati urbanistici**

Superficie territoriale (St): 1.630 mq circa

Superficie minima aree standard in cessione: 10 mq/ab teorico (=100 mc)

Superficie minima ulteriori aree in cessione: 760 mq circa

Indice fondiario (If) massimo: 0,50mq/mq

3. La cessione dell'area per "Parco Lineare" deve avvenire all'atto della convenzione.
4. Non è ammessa una diversa distribuzione di tali aree, che deve rispettare l'azzonamento di Piano.
5. La previsione e la cessione delle aree standard per parcheggi e verde di arredo può avvenire contestualmente e proporzionalmente alla definizione dei titoli abilitativi autorizzati, come condizione per il rilascio del titolo stesso.

### **ART. 18 PUA 6 – "Zona C2 Ex Scalo Ferroviario"**

1. Il PUA interviene su un settore non più utilizzato da parte dell'infrastruttura ferroviaria a San Cipriano, con l'obiettivo di riqualificare la zona della stazione in termini di arredo urbano (in particolare per un nuovo "viale della stazione") e di razionalizzazione della mobilità.
2. L'attuazione dell'ambito di riqualificazione "Ex Scalo Ferroviario" è vincolata a un intervento di edilizia residenziale con le modalità dell'housing sociale (di cui le presenti Norme forniscono una definizione).

#### **3. Dati urbanistici**

Superficie territoriale (St): 8.870 mq circa

Superficie minima aree standard in cessione: 10 mq/ab teorico (=100 mc)

Superficie minima ulteriori aree in cessione: 4.415 mq circa

Indice fondiario (If) minimo: 0,50 mq/mq

Indice fondiario (If) massimo: 0,65 mq/mq

L'attuazione del PUA è vincolata a:

- la cessione delle aree necessarie per la realizzazione, lungo la ferrovia, di una fascia verde alberata facente parte dello schema di "Parco Lineare" prefigurato dal PUC, con alberi di prima grandezza per la profondità minima di metri 10, ivi compreso un percorso ciclabile largo m. 2,50;
- la realizzazione di una strada di collegamento a senso unico tra Via Ferrovia e Via Grassi (viale della stazione), di larghezza minima m. 3,50 più marciapiede m. 1,50, compresa la sistemazione della viabilità esistente (separazione corsie, cordoli stradali, ecc.) per la razionalizzazione dei flussi di traffico all'incrocio tra Via Ferrovia (a doppio senso) e tale nuovo tracciato.

5. La previsione e la cessione delle aree standard per parcheggi e verde di arredo può avvenire contestualmente e proporzionalmente alla definizione dei titoli abilitativi autorizzati, come condizione per il rilascio del titolo stesso.

### **ART. 19 PUA 7**

1. Il perimetro del PUA individua un ambito composto da:

- una parte pari al 50% circa della St come edificabile (fondiaria);
- una parte pari al 50% circa della St, costituita da:
  - previsione di aree in cessione standard per parcheggi e verde di arredo nella misura di mq 10/ab teorico (= 100 mc), da definire in sede di progetto;
  - area a destinazione Zona C3 per "Rilocalizzazione Demolendi" nel quadrante sud ovest;

- area per servizi d'interesse generale nel quadrante sud-est; ○ aree per strade di progetto come indicate dalla cartografia di azionamento, con calibro di larghezza minima m 7,50.

## 2. Dati urbanistici

Superficie territoriale (St): 47.300 mq circa

Superficie minima aree standard in cessione: 10 mq/ab teorico (=100 mc)

Superficie minima ulteriori aree in cessione: 21.550 mq circa

Indice fondiario (If) massimo: 0,50mq/mq

3. La cessione delle aree per Zona C3 ("Rilocalizzazione Demolendi"), delle aree per servizi d'interesse generale e per nuovi tracciati stradali (porzioni nel perimetro PUA) deve avvenire all'atto della convenzione.
4. Non è ammessa una diversa distribuzione delle aree di cui al comma precedente, che deve rispettare l'azionamento di Piano.
5. La cessione della quota per servizi standard (10 mq/ab teorico) può avvenire contestualmente e proporzionalmente ai volumi autorizzati, come condizione per il rilascio del titolo abilitativo.

## **ART. 20 PUA 8**

1. Il perimetro del PUA individua un ambito composto da:

- una parte pari al 50% circa della St come edificabile (fondiaria);
- una parte pari al 50% circa della St, costituita da:
  - previsione di aree in cessione standard per parcheggi e verde di arredo nella misura di mq 10/ab teorico (= 100 mc), da definire in sede di progetto;
  - area per la realizzazione del "Parco lineare" previsto dal PUC; ○ area per servizi d'interesse generale a sud del comparto.

## 2. Dati urbanistici

Superficie territoriale (St): 37.200 mq circa

Superficie minima aree standard in cessione: 10 mq/ab teorico (=100 mc)

Superficie minima ulteriori aree in cessione: 15.500 mq circa

Indice fondiario (If) massimo: 0,50mq/mq

3. La cessione delle aree per la realizzazione del Parco Lineare e per servizi d'interesse generale deve avvenire all'atto della convenzione.
4. Non è ammessa una diversa distribuzione delle aree di cui al comma precedente, che deve rispettare l'azionamento di Piano.
5. La cessione della quota per servizi standard (10 mq/ab teorico) può avvenire contestualmente e proporzionalmente ai volumi autorizzati, come condizione per il rilascio del titolo abilitativo.

## **ART. 21 PUA 9**

1. Il perimetro del PUA individua un ambito nel quale realizzare un intervento integrato tra funzioni pubbliche e private. In particolare il PUA prevede la realizzazione di una nuova chiesa, da inserire in un contesto urbano adeguato, disegnando una piazza/sagrato definita da palazzine residenziali. L'ambito è composto da:

- una parte pari al 50% circa della St come edificabile (fondiaria);
- una parte pari al 50% circa della St, costituita da varie cessioni per servizi.

## 2. Dati urbanistici

Superficie territoriale (St): 9.500 mq circa

Superficie minima aree standard in cessione: 10 mq/ab teorico (=100 mc)

Superficie minima ulteriori aree in cessione: 5.020 mq circa

Volume (V) massimo edificabile: 6.000 mc, con le seguenti possibili destinazioni:

- residenze sociali (social housing) - Gf 8.2;
- servizi – Gf 8.1;
- terziario ricettivo – Gf 3.4.

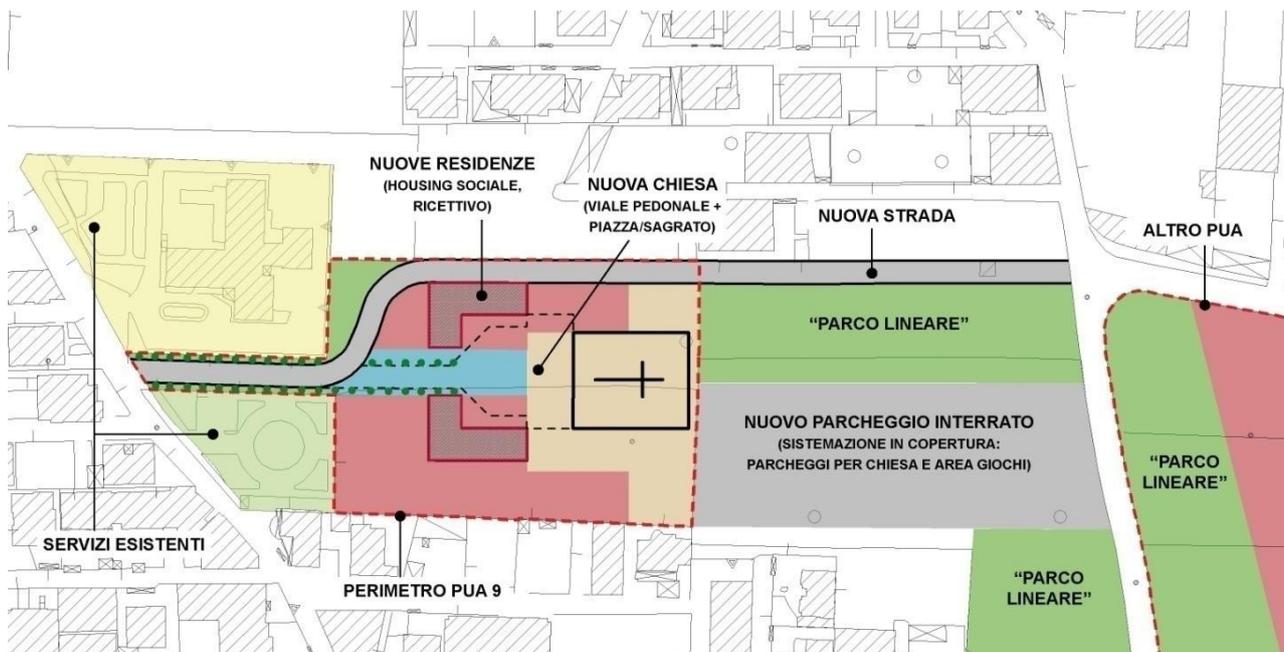
L'edificio della nuova chiesa non computa volume.

3. L'attuazione del PUA è vincolata a:

- la previsione di aree in cessione standard per parcheggi e verde di arredo nella misura di mq 10/ab teorico (= 100 mc), da definire in sede di progetto;
- aree per la realizzazione di una strada carrabile (NS-8 come individuata dalla cartografia di azionamento PUC), con larghezza minima di m 7,00, oltre a due filari laterali in ingresso da Via M. Buonarroti (m 2,00 di larghezza per ogni filare), da gestire come ZTL 30 e/o a senso unico, in ogni caso che la renda compatibile alla percorrenza ciclabile;
- area per la costruzione della nuova chiesa e relativo sagrato/piazza.

4. Il Piano indica la disposizione planivolumetrica di riferimento obbligatoria, come da schema sotto riportato:

- realizzazione di un asse pedonale, in continuazione e in asse alla strada carrabile in ingresso da Via M. Buonarroti sulla direttrice E-O (riprendendo i due filari alberati descritti al comma precedente), nel settore centrale ricompreso tra la nuova chiesa in testa a Est e una doppia cortina di edifici residenziali simmetrici, alti due piani con altezza massima di m 7,00;
- il parcheggio a servizio della chiesa è assorbito dal parcheggio interrato previsto ad est della stessa, e da un parcheggio di almeno 1.000 mq ricavato in piano sulla copertura dello stesso.



5. La cessione della quota per servizi standard (10 mq/ab teorico) può avvenire contestualmente e proporzionalmente ai volumi autorizzati, come condizione per il rilascio del titolo abilitativo.

## ART. 22 PUA 10

1. Il perimetro del PUA individua, su aree già previste a servizi ("Parco Urbano") non attuate dal PRG, un ambito nel quale affiancare alla realizzazione di nuove residenze private quella di un'ampia area di verde pubblico attrezzato. L'ambito è composto da:

- una parte pari al 50% circa della St come edificabile (fondiaria);
- una parte pari al 50% circa della St, costituita da varie cessioni per servizi.

### 2. Dati urbanistici

Superficie territoriale (St): 13.510 mq circa

Superficie minima aree standard in cessione: 10 mq/ab teorico (=100 mc)

Superficie minima ulteriori aree in cessione: 6.630 mq circa

Indice fondiario (If) massimo: 0,50mq/mq

3. L'attuazione del PUA è vincolata a:

- la previsione di aree in cessione standard per parcheggi e verde di arredo nella misura di mq 10/ab teorico (= 100 mc), da definire in sede di progetto;
- aree per la realizzazione di un giardino pubblico attrezzato.

4. La cessione delle aree per la realizzazione dell'area di verde pubblico attrezzato deve avvenire all'atto della convenzione.

5. Non è ammessa una diversa distribuzione delle aree di cui al comma precedente, che deve rispettare l'azzoneamento di Piano.

6. La cessione della quota per servizi standard (10 mq/ab teorico) può avvenire contestualmente e proporzionalmente ai volumi autorizzati, come condizione per il rilascio del titolo abilitativo

## **ART. 23 Disciplina generale per i PUA (Piani Urbanistici Attuativi) a destinazione terziaria e commerciale**

1. Il PUC individua cinque ambiti a destinazione terziaria o terziario-commerciale, da sottoporre a pianificazione attuativa.

### **2. Indici e parametri urbanistici**

Indice di edificazione: come da indicazioni SIAD

Ic e altri parametri: come da indicazioni SIAD

H (massima): m. 5,00 a un piano

E' obbligatoria la previsione in loco di tutte le aree a standard previste da normativa vigente.

Sono vietate le monetizzazioni.

Per ogni altro riferimento per l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita commerciale si rimanda alle disposizioni della L.r. 1/2014 e s.m.i.

### **3. "PUA-ter1"**

E' sottoposto a disciplina particolare (cfr. Art. 11 comma 5) dalle presenti Norme. Nel caso di attuazione della destinazione terziario-commerciale è previsto l'insediamento di una media struttura commerciale tipologia "M1 A/M" (cfr. SIAD).

### **4. "PUA-ter2"**

4.a) Il perimetro comprende aree in parte già edificabili e in parte previste a standard comunali da PRG. La cartografia di Piano individua le aree edificabili in Zona D3 per una media struttura di vendita tipologia "M1 E" e le aree vincolate alla cessione per la costituzione del "Parco Lineare".

4.b) L'attuazione è vincolata alla cessione delle aree standard per parcheggi e verde di arredo (come da normativa nazionale e regionale vigente in materia d'insediamenti commerciali) e dell'area per la realizzazione del "Parco lineare" previsto dal PUC, in cui deve essere realizzata una pista ciclabile per tutta la lunghezza N-S dell'ambito.

4.c) La cessione delle aree per "Parco Lineare" deve avvenire all'atto della convenzione. Non è ammessa una diversa distribuzione delle aree di cui al precedente comma, che deve rispettare l'azzonamento di Piano.

### **5. "PUA-ter3"**

Il perimetro comprende aree edificabili per edifici in Zona D4.

### **6. "PUA-ter4"**

Il perimetro comprende aree edificabili in Zona D3 per una media struttura di vendita tipologia "M2\* A/M".

### **7. "PUA-ter5"**

Il perimetro comprende aree edificabili in Zona D3 per una grande struttura di vendita tipologia "G2 CQ".

8. Gli ambiti "PUA-ter" identificati dal PUC in coordinamento al SIAD, seguono in ogni caso le specifiche indicazioni progettuali e normative nello stesso contenute.

## **ART. 24 Zona D1 - Produttiva industriale, artigianale e logistica**

1. La zona, come individuata con apposito segno grafico nella cartografia del PUC, artigianale e industriale, non appartenenti al Piano per Insediamenti Produttivi (PIP, già approvato dal Comune nel 2006).

2. 2. L'attuazione della Zona D1 avviene:

- con interventi diretti (titolo abilitativo diretto) su aree non frazionate fino a 1.000 mq;
- con Permesso di costruire convenzionato (PDCC) per aree non frazionate fino a 2.000mq
- per superfici fondiarie superiori a 2.000 mq è obbligatorio il ricorso a Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
- per edifici esistenti regolarmente autorizzati e realizzati, con il ricorso a titolo abilitativo diretto per nuova/ulteriore edificazione, laddove ammessa dagli indici e parametri urbanistici di cui al presente Articolo;
- con Piani urbanistici attuativi (PUA) di iniziativa privata o pubblica, per comparti unitari, oltre i 2.000 mq, da sottoporre a ristrutturazione urbanistica.

3. L'attuazione della Zona D1 è regolata dai seguenti indici e parametri urbanistici:

- per lotti ovvero ambiti liberi sottoposti a PUA:

$$I_t = 1,00 \text{ mq/mq} \circ$$

$$I_c = 70\% \text{ della Sf}$$

- per lotti e ambiti con edifici esistenti:

$$I_f = 1,00 \text{ mq/mq} \circ$$

$$I_c = 75\% \text{ della Sf}$$

**H** < = 10,00 m all'intradosso

**De** = 10,00 m (per pareti finestrate)

**Dc** = 5,00 m (o aderenti sul confine)

**Ds** = 5,00 m (viabilità interna all'area)

**Efficienza energetica:** l'utilizzo della copertura degli edifici per l'installazione di pannelli fotovoltaici genera una premialità di Sul pari alla percentuale di energia elettrica prodotta con l'impianto fotovoltaico rispetto al fabbisogno

**Parcheggi standard:** 1 mq/10 mq di Sul;

**Verde:** le aree libere interne ai lotti devono essere alberate con 1 essenza d'alto fusto ogni 100 mq minimo

4. Destinazioni d'uso

4.a) Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività secondarie (Gf. 2.1, 2.2, 2.3)
- Attività terziarie (Gf. 3), solo:
  - Gf 3.1 e 3.2, solo se uffici integrati alle attività produttive (per una quota massima del 20% della SL)
  - Gf. 3.5 (magazzinaggio e autotrasporto), 3.6 (logistica) e 3.7 (commercio all'ingrosso)
  - Servizi d'interesse generale: Gf. 8.1

4.b) Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza (Gf. 1), ad esclusione degli edifici o delle unità immobiliari esistenti
- Attività terziarie:
  - Gf. 3.1, ad esclusione degli uffici integrati alle attività produttive ○ Gf 3.3 e 3.4

- Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande (Gf. 4)
- Attività commerciali: Gf. 5
- Gf. 6
- Attività primarie (Gf. 7)
- Servizi d'interesse generale: Gf. 8.2 (residenza pubblica o convenzionata) 4.c)  
Sono destinazioni compatibili le destinazioni integrate all'attività produttiva come uffici e spazi per la vendita diretta dei prodotti per una quota massima di Sul pari al 40% di quella totale (20% per uffici e 20% per vendita diretta massimo).

#### 5. Ulteriore disciplina di Zona

- 5.a) Sono ammesse le seguenti ripartizioni percentuali di funzioni insediabili nell'unità locale:
- 50% minimo per spazi dedicati alla produzione;
  - 50% massimo per spazi integrati di logistica e magazzinaggio;
  - 20% massimo per terziario direzionale integrato.
- 5.b) Sono ammessi:
- la ristrutturazione produttiva, anche frazionata e con capannoni a due piani, con una percentuale per esposizione e vendita diretta non superiore al 20% della Sul
  - il frazionamento della proprietà o l'accorpamento, anche con ristrutturazione urbanistica;
  - i piani interrati/seminterrati destinati a parcheggi, magazzino, depositi, sala posa ecc., senza permanenza di persone, non computano nella Sul;
  - tutti i tipi di interventi edilizi
- 5.c) Le parti dei fabbricati non realizzate con capannoni non dovranno eccedere il piano terra e il primo piano.
- 5.d) Gli impianti tecnologici possono superare l'H massima, previa valutazione paesistica del progetto
- 5.e) Nei Piani Attuativi devono essere previste le aree da destinare ad attrezzature pubbliche, dimensionate in conformità a quanto disposto dal D.M. 1444/1968 e s.m.i.. Gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione globale, devono dotarsi della quota minima di parcheggi a standard del 10% della SL complessiva. 5.g) In Zona D sono vietati gli insediamenti per attività nocive di qualsiasi genere e natura. Per le attività la cui produzione superi i limiti del Piano di Azionamento Acustico, è obbligatoria la realizzazione di barriere antirumore, da concordare con gli uffici comunali e le autorità ambientali e sanitarie competenti.
- 5.f) Non sono consentiti scarichi senza preventiva depurazione, ai sensi delle leggi e dei regolamenti vigenti.

#### **ART. 25 Zona D2 – Ambito industriale PIP (Piano Insediamenti Produttivi)**

1. La zona, come individuata con apposito segno grafico nella cartografia del PUC, artigianale e industriale, appartenenti al Piano per Insediamenti Produttivi (PIP, già approvato dal Comune nel 2006).

## 2. L'attuazione della Zona D2 avviene:

- con interventi diretti (titolo abilitativo diretto);
- per edifici esistenti regolarmente autorizzati e realizzati, con il ricorso a titolo abilitativo diretto per nuova/ulteriore edificazione, laddove ammessa dagli indici e parametri urbanistici di cui al presente Articolo;
- con Piani urbanistici attuativi (PUA) di iniziativa privata o pubblica, per comparti unitari, oltre i 2.000 mq, da sottoporre a ristrutturazione urbanistica.

L'attuazione della Zona D2 è regolata **dai piani attuativi vigenti fino alla loro scadenza (dieci anni più tre dalla approvazione)**. Dopo la scadenza la AC potrà decidere tra:

- destinazione agricola delle aree non utilizzate
- il rinnovo della autorizzazione con le stesse condizioni per le aree non ultimate
- il rinnovo di una convenzione per cui l'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri urbanistici:
- per lotti ovvero ambiti liberi sottoposti a PUA:
  - **It** = 1,00 mq/mq
  - **lc** = 70% della Sf
- per lotti e ambiti con edifici esistenti:
  - **If** = 1,00 mq/mq
  - **lc** = 75% della Sf

**H** < = 10,00 m all'intradosso

**De** = 10,00 m (per pareti finestrate)

**Dc** = 5,00 m (o aderenti sul confine)

**Ds** = 5,00 m (viabilità interna all'area)

**Efficienza energetica:** l'utilizzo della copertura degli edifici per l'installazione di pannelli fotovoltaici genera una premialità di Sul pari alla percentuale di energia elettrica prodotta con l'impianto fotovoltaico rispetto al fabbisogno

**Parcheggi standard:** 1 mq/10 mq di Sul;

**Verde:** le aree libere interne ai lotti devono essere alberate con 1 essenza d'alto fusto ogni 100 mq minimo

## 4. Destinazioni d'uso

4.a) Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività secondarie (Gf. 2.1, 2.2, 2.3)
- Attività terziarie (Gf. 3), solo:
  - Gf 3.1 e 3.2, solo se uffici integrati alle attività produttive (per una quota massima del 20% della Sul)
  - Gf. 3.5 (magazzinaggio e autotrasporto), 3.6 (logistica) e 3.7 (commercio all'ingrosso)
- Servizi d'interesse generale: Gf. 8.1

4.b) Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza (Gf. 1), ad esclusione degli edifici o delle unità immobiliari esistenti
- Attività terziarie:
  - Gf. 3.1, ad esclusione degli uffici integrati alle attività produttive ○ Gf 3.3

e 3.4

- Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande (Gf. 4)
- Attività commerciali: Gf. 5
- Gf. 6
- Attività primarie (Gf. 7)
- Servizi d'interesse generale: Gf. 8.2 (residenza pubblica o convenzionata) 4.c)  
Sono destinazioni compatibili le destinazioni integrate all'attività produttiva come uffici e spazi per la vendita diretta dei prodotti per una quota massima di Sul pari al 40% di quella totale (20% per uffici e 20% per vendita diretta massimo).

#### 5. Ulteriore disciplina di Zona

- 5.a) Il Comune dovrà procedere all'acquisizione delle aree in ambito PIP non ancora acquisite e definire il regolamento per l'assegnazione del 50% delle aree per nuovi interventi (start up) in comodato d'uso, come descritto al punto seguente.
- 5.b) Per coloro che avviino una nuova attività in ambito PIP non ancora attuato, il 50% delle aree interessate dall'intervento sono concesse in comodato d'uso per 5 anni, con riscatto al termine del periodo o in alternativa la restituzione al Comune con il solo rimborso dei costi di costruzione dell'immobile (restituito vuoto e in buone condizioni). In caso di fallimento l'area è restituita al Comune con eventuali edifici in essa realizzati.
- 5.c) Sono ammesse le seguenti ripartizioni percentuali di funzioni insediabili nell'unità locale:
- 50% minimo per spazi dedicati alla produzione;
  - 50% massimo per spazi integrati di logistica e magazzinaggio;
  - 20% massimo per terziario direzionale integrato.
- 5.d) Sono ammessi:
- la ristrutturazione produttiva, anche frazionata e con capannoni a due piani, con una percentuale per esposizione e vendita diretta non superiore al 20% della Sul
  - il frazionamento della proprietà o l'accorpamento, anche con ristrutturazione urbanistica;
  - i piani interrati/seminterrati destinati a parcheggi, magazzino, depositi, sala posa ecc., senza permanenza di persone, non computano nella SL;
  - tutti i tipi di interventi edilizi
- 5.e) Le parti dei fabbricati non realizzate con capannoni non dovranno eccedere il piano terra e il primo piano.
- 5.f) Gli impianti tecnologici possono superare l'H massima, previa valutazione paesistica del progetto
- 5.g) Nei Piani Attuativi devono essere previste le aree da destinare ad attrezzature pubbliche, dimensionate in conformità a quanto disposto dal D.M. 1444/1968 e s.m.i.. Gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione globale, devono dotarsi della quota minima di parcheggi a standard del 10% della SL complessiva. 5.h). In Zona D sono vietati gli insediamenti per attività nocive di qualsiasi genere e natura. Per le attività la cui

produzione superiori i limiti del Piano di Azionamento Acustico, è obbligatoria la realizzazione di barriere antirumore, da concordare con gli uffici comunali e le autorità ambientali e sanitarie competenti.

5.h) Non sono consentiti scarichi senza preventiva depurazione, ai sensi delle leggi e dei regolamenti vigenti.

### **ART. 26 Zona D3 - Medie e Grandi Strutture Commerciali**

1. Il PUC, di concerto con lo Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD), individua aree a destinazione d'uso terziario-commerciale.
2. Ai fini dell'attuazione, tali aree ricomprese dal PUC nei perimetri di "PUA-ter", per la cui disciplina si rimanda all'Art. 23.
3. In ogni caso tali ambiti seguono le specifiche indicazioni progettuali e normative contenute nel SIAD.

### **ART. 27 Zona D4 – Terziario non commerciale**

#### **1. Destinazioni d'uso**

a. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività terziarie, solo destinazioni d'uso Gf. 3.1, 3.2 e 3.3, tra cui:
  - Terziario amministrativo
  - Banche
  - Uffici assicurativi e d'intermediazione finanziaria
  - Centri servizi
  - Spazi espositivi
  - Istituti per la formazione scolastica superiore e/o per la formazione professionale convenzionati
  - Scuole private non convenzionate
  - Centri e laboratori di ricerca e analisi
- Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande (Gf. 4)
- Attività commerciali, solo Gf. 5.1
- Gf. 6
- Servizi d'interesse generale (Gf. 8)

b. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza (Gf. 1)
- Attività primarie (Gf. 7)
- Attività secondarie (Gf. 2)
- Attività terziarie: Gf. 3.4, 3.5, 3.6 (logistica), 3.7
- Attività commerciali: 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6.

#### **2. Indici e parametri urbanistici**

- Ic max: 50% della Sf
- H massima: m. 5,00 per tutte le destinazioni;

Le aree per standard devono essere cedute in luogo, come private di uso pubblico, nella misura del 20% della Su (superficie utile).

## **ART. 28 Zona D5 - Impianti per la distribuzione di carburanti e per autolavaggio**

### **1. Disciplina per gli impianti di distribuzione del carburante**

a. Gli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione sono ammessi nella zona e nelle fasce di rispetto stradale e nelle aree a destinazione produttiva e terziario - commerciale. Gli edifici per le attività di servizio e vendita a questi connesse sono ammessi, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $I_f = 0,3$  mq/mq con un limite massimo di 200 mq di SL, escluse le pensiline a protezione degli erogatori
- H massima degli edifici = m 4,50
- H massima delle pensiline = m 5,00 all'intradosso

b. Un quinto della superficie dell'area deve essere permeabile ed alberata con alberi ad alto fusto. privilegiando le parti di maggior visibilità.

c. Tutto il perimetro dell'area di pertinenza, escluso i passi carrai di ingresso e uscita, deve essere piantumato con siepe di arbusti sempre verdi di altezza minima (H min) 1 metro.

d. Sono ammesse le seguenti attività complementari: Autolavaggio; Bar; Vendita di prodotti al servizio degli automobilisti.

e. Per gli impianti esistenti in altre zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria.

f. La realizzazione di nuovi impianti è subordinata alla richiesta di un Permesso di Costruire.

### **2. Disciplina per gli impianti di autolavaggio indipendenti**

a. Gli impianti di autolavaggio indipendenti sono quelli dedicati esclusivamente alle operazioni di lavaggio e pulizia degli automezzi, gestiti anche con modalità di "selfservice". Sono ammessi nella zona e nelle fasce di rispetto stradale e nelle aree a destinazione produttiva.

b. E' ammessa la realizzazione di impianti e volumetrie in rapporto alle necessità dell'attività di autolavaggio, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Superficie minima di intervento: 300 mq
- Indice di copertura ( $I_c$ ): max 20%, escluse eventuali pensiline
- $I_f = 0,2$  mq/mq della superficie minima di intervento, intesa quale superficie complessiva del lotto interessato, con un limite massimo di 200 mq. di SL, di cui 50 mq. massimo per servizi accessori
- H massima per gli edifici = m 3
- H massima per le strutture adibite al lavaggio = m 5

c. Non è ammessa la realizzazione di volumetrie a destinazione residenziale, nemmeno per fini di guardiania/custodia.

d. Un quinto della superficie dell'area deve essere permeabile ed alberata con alberi ad alto fusto.

e. Tutto il perimetro dell'area di pertinenza, escluso i passi carrai di ingresso e uscita, deve essere piantumato con siepe di arbusti sempre verdi di altezza minima (H min) 1 metro.

f. Per gli impianti esistenti in altre zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria.

g. La realizzazione di nuovi impianti è subordinata alla richiesta di un Permesso di Costruire che presenti, in conformità ai contenuti e alle prescrizioni del RUEC, elaborati e indicazioni progettuali riguardo:

- livelli di consumo idrico;
- recupero e trattamento delle acque di lavorazione e delle acque reflue;
- specifiche misure adottate per la riduzione del rischio idraulico.

### ART. 29 Zona E - Agricola

1. Aree ed edifici appartenenti a tale Zona sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e di quelle connesse con l'agricoltura, tra cui tutte le attività di trasformazione connesse alla coltivazione e all'allevamento (impianti di raccolta, trasformazione, immagazzinaggio, imballaggio nonché per allevamento di specie animali, anche ittiche). Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli.
2. Gli edifici esistenti alla data di avvio del procedimento di Piano, con destinazioni diverse rispetto a quelle compatibili con l'attività agricola, se regolarmente autorizzati, possono:
  - mantenere delle destinazioni d'uso attuali;
  - ampliare "una tantum" del 10%, in accorpamento agli edifici esistenti, da trascrivere nei registri immobiliari del Comune e/o nel Registro dei Diritti Edificatori previsto dalle presenti Norme.
3. La "Carta dell'uso agricolo e delle attività colturali", che individua le destinazioni in atto nonché di carattere storico – culturale da tutelare costituisce allegato del PUC: essa forma parte della certificazione (per le caratteristiche colturali dei fondi) che i richiedenti devono allegare alle richieste di Permesso di costruire.
4. Il PUC si attua a mezzo di intervento diretto previo rilascio di Permesso di costruire.
5. Gli interventi nelle Zone E sono regolati dai seguenti indici e parametri urbanistici, da applicarsi in sede di rilascio di titolo abilitativo (Permesso di costruire), stabiliti nella tabella seguente, conformemente alla normativa nazionale e regionale vigente:

Indice di Fabbricabilità fondiaria per aree boschive, pascolive e incolte	IF = 0,003 mc/mq
Indice di Fabbricabilità fondiaria per aree seminative ed a frutteto	IF = 0,003 mc/mq
Indice di Fabbricabilità fondiaria per aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva	IF = 0,05 mc/mq
Indice di Fabbricabilità per pertinenze agricole, raccolta e lavorazione prodotti lattiero-caseari, impianti di itticoltura	IF = 0,10 mc/mq
<i>Nel computo dei volumi abitativi si cui sopra non sono da conteggiarsi stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli (in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate), nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero – caseari.</i>	
Indice di Fabbricabilità per fabbricati rurali extra residenziali quali: silos, serbatoi idrici, rimesse per macchine agricole, depositi, ecc	IF = 0,05 mc/mq
Rapporto di copertura per allevamenti zootecnici, anche bufalini	Ic = 5% (0,05 mq/mq)

Rapporto di copertura per impianti di itticoltura	Ic = 10% (0,10 mq/mq)
Distanza minima dai confini per impianti di itticoltura	Dc = 10 m
Distanza minima dai confini per allevamenti zootecnici, anche bufalini	Dc = 20 m
Distanza minima tra gli edifici in arretrato	De = 10 m
Altezza max degli edifici residenziali	H = 7,00 m
Numero dei piani	N (Numero di piani) = 2 (compreso P.T)
Altezza max fabbricati rurali extra residenziali	H = 7,00 m all'estradosso o al colmo
Lotto minimo di intervento	30.000 mq: è consentito che la consistenza complessiva si raggiunga mediante accorpamento di più suoli, anche non contigui.

6. Il Permesso di Costruire per nuove residenze legate alla conduzione del fondo può essere rilasciato esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n° 153, che dichiarino di non avere altra residenza.
7. Per le necessità abitative di cui al comma precedente è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, nei registri immobiliari del Comune, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 300 mc. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.
8. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.
9. La realizzazione di serre per le attività agricole, nonché la regolarizzazione di quelle esistenti, sono disciplinate dalla normativa regionale vigente (L.r. 8 del 1995, 7 del 1996, 13 del 2010, 33 del 2012 e 5 del 2013, e Regolamento 8 del 6 dicembre 2013, e s.m.i.).
10. La realizzazione degli impianti serricoli è subordinata al rilascio di titolo abilitativo (DIA) da parte del Comune. Tale titolo abilitativo deve essere accompagnato dalla documentazione tecnica dalla normativa vigente nonché da relazione agronomica del processo produttivo aziendale, redatta da professionista abilitato in campo agronomico e forestale.

### **ART. 30 Zona ET – Agricola strategica di tutela**

1. La zona, caratterizzata da destinazioni colturali tradizionali, ai sensi della L.r. 14/1982 e s.m.i. è destinata alla conservazione del patrimonio agricolo ed ambientale.
2. E' consentito l'esercizio delle attività agricole, nel rispetto della disciplina di cui al precedente Articolo, con il vincolo della conservazione del patrimonio arboreo d'alto fusto esistente. È consentita la costruzione di fabbricati agricoli direttamente connessi alla coltivazione dei fondi, secondo gli indici ed i parametri già all'articolo precedente delle presenti Norme.
3. Non sono ammesse altre edificazioni di alcun tipo: i volumi generati da aree in Zona ET sono trasferibili nella Zona E.

### **ART. 31 Zona F1 – Aree e attrezzature per servizi comunali**

1. Si identificano con le aree riservate alle attrezzature e ai servizi pubblici di interesse locale, come previsti dal D.i.m. 1444/1968 e s.m.i. e dalla successiva legislazione regionale.

2. Le aree e le attrezzature di uso pubblico a carattere comunale esistenti vengono individuate nella cartografia di Piano sulla base delle seguenti categorie:

- **istruzione** (dal livello “scuola dell’infanzia” al livello “scuola secondaria di primo grado”);
- **culto** (luoghi per funzioni religiose, altri luoghi riunione e partecipazione delle comunità di fedeli – oratori-)
- **cultura** (biblioteche, musei, centri culturali, ecc.)
- **verde pubblico e sportivo** (giardini pubblici attrezzati, impianti sportivi, verde di arredo urbano, parchi urbani non attrezzati, ecc.)
- **interesse pubblico e generale** (edifici e uffici dell’amministrazione comunale e di servizi pubblici civili – poste-, altri edifici di proprietà comunale – magazzini, centri diurni anziani, ecc.-, aree mercatali e/o fieristiche, aree cimiteriali, piazze pubbliche senza verde d’arredo ecc.)
- **sanità** (farmacie, aziende sanitarie locali, ecc.)
- **assistenza** (asili nido, RSA per anziani o altre categorie di utenti, protezione civile)
- **sicurezza** (corpi di polizia, vigili del Fuoco, ecc.)
- **mobilità** (parcheggi, strade, piste ciclabili, altre infrastrutture)
- **impianti tecnologici** (per servizi idrici, elettrici e energetici in genere, impianti di depurazione delle acque, piattaforme per la raccolta differenziata, impianti per telecomunicazioni, ecc.)

- 3. In tali zone il PUC si attua:

3.a) Per aree e attrezzature private d’interesse collettivo (es. attività socio-culturali, assistenziali, ricreative, culturali, sanitarie, sportive), convenzionate con il Comune:

- mediante titolo abilitativo diretto, su aree di proprietà comunale e previa redazione e approvazione del progetto da parte del Comune stesso;
- mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ovvero Permesso di Costruire convenzionato (previa approvazione del progetto da parte del Comune);

secondo i seguenti indici e parametri:

**If** = 0,65 mq/mq

**H** massima = 10,50 m

**Ic** max= 50% della Sf

3.a) Nel caso di iniziativa pubblica secondo i seguenti indici e parametri:

**V**: nessun limite di volume

**H** massima = 10,50 m

**Ic** max= 50% della Sf

4. Gli edifici e le attrezzature relative a ogni categoria di servizio sono in ogni caso soggette ai parametri e ai livelli funzionali/prestazionali comunque stabiliti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

### **5. Aree e attrezzature per servizi comunali di previsione in Zona F1.**

Sono descritte dalla cartografia di Piano secondo le categorie sopra richiamate, e disciplinate come segue.

5.a) Aree standard per parcheggi e verde di arredo nella misura di 10 mq/ab. teorico (= 100 mc) nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA). Tali aree non possiedono alcun indice di edificabilità in relazione al meccanismo di commercializzazione dei diritti volumetrici previsto dal PUC.

5.b) Ulteriori aree in cessione da PUA, vincolanti ai fini dell'attuazione degli stessi. Tali aree non possiedono alcun indice di edificabilità in relazione al meccanismo di commercializzazione dei diritti volumetrici previsto dal PUC.

5.c) Aree azionate come Zona C3, per la "rilocalizzazione dei demolendi" dalle Zone F4 (Parco Lineare Previsto – Aree Edificate). Tali aree:

- sono cedute dal PUA 7 in fase attuativa;
- nel perimetro del PUA 4 sono acquisite dal Comune tramite esproprio ovvero partecipano al meccanismo di commercializzazione dei diritti volumetrici previsto dal PUC, con indice di edificabilità fondiario di 1,00 mc/mq: i proprietari vendono diritti edificatori in zona B e cedono l'area di proprietà al Comune.

5.d) Aree di previsione programmate e finanziate con fondi extracomunali ovvero su aree già di proprietà comunale. Tali aree non possiedono alcun indice di edificabilità in relazione al meccanismo di commercializzazione dei diritti volumetrici previsto dal PUC. Appartengono a questo gruppo:

- L'area per parcheggio interrato in Via vicinale Campo d'Isola, progetto finanziato con fondi UE. Ai fini di un corretto inserimento dell'opera (in particolare in relazione al previsto PUA 9), il PUC raccomanda che la copertura piana (livello del piano di campagna) sia sistemata per 1.000 mq nella parte ovest a parcheggio a raso, a servizio della confinante nuova chiesa (da PUA 9) e delle attrezzature che si realizzano sulla copertura (campi sportivi, gestiti dall'oratorio della nuova chiesa in convenzione).
- L'area di proprietà comunale di Via Mascagni, nella quale è prevista la realizzazione della piattaforma per la raccolta differenziata.
- L'area limitrofa al PUA 2 e oggetto d'istanza per la realizzazione di un edificio scolastico di iniziativa privata.

5.e) Altre aree di nuova previsione da PUC, per necessità future di nuovi servizi, per ampliamento di servizi esistenti ovvero per nuove infrastrutture di mobilità. Tali aree possiedono un indice di edificabilità fondiario di 0,33mq/mq: i proprietari vendono i diritti edificatori in zona B o in zona C e cedono l'area di proprietà al Comune.

6. Sono esclusi da indicazioni vincolanti di indici e parametri urbanistici gli edifici religiosi e altre costruzioni di carattere monumentale, che devono comunque essere sottoposte al parere della Commissione Locale per il Paesaggio.

7. Nelle aree cimiteriali in uso, la gestione e l'edificazione sono disciplinate da apposito regolamento comunale, come da normative nazionali e regionali vigenti.

8. Le superfici scoperte, non attrezzate per parcheggi standard o pertinenziali, dovranno interamente essere sistemate a verde vivo e a prato.

## **ART. 32 Zona F2 - Aree e attrezzature di uso pubblico a carattere sovracomunale**

1. Nel territorio comunale di San Cipriano d'Aversa sono presenti due attrezzature di uso pubblico a carattere sovra comunale:
  - nella categoria "culto", il Santuario "Madonna della Salvezza", che occupa una superficie di mq 60.400 circa
  - nella categoria "istruzione", la scuola secondaria di secondo grado "Emilio Segré", che occupa una superficie di mq 11.750 circa
2. Gli edifici, le attrezzature e le aree ricomprese in questa Zona rispettano la disciplina contenuta all'Articolo precedente (Zona F1).
3. Tali aree per servizi non computano nella quota pro capite per servizi del Comune, in quanto riferibili a un bacino d'utenza ampiamente originario degli altri comuni contermini.
4. Il PUC non prevede aree per servizi a carattere sovracomunale di previsione.
5. In ogni caso il Comune ha facoltà di destinare a servizi sovracomunali aree previste a servizi comunali dal PUC, in accordo con i comuni contermini, per specifiche finalità collettive (come RSA, palazzetto dello sport, piscina, attrezzature sanitarie, ecc.)

### **ART. 33 Zone F3 e F4 - Parco Lineare**

1. Il PUC prevede la realizzazione di un "Parco Lineare", come asse di verde pubblico all'interno della fascia di rispetto della linea ferroviaria (anche in penetrazione al tessuto urbano consolidato), con sviluppo est – ovest, prevalentemente sul lato nord del tracciato ferroviario in attraversamento al Comune. Tale previsione richiede un meccanismo attuativo complesso e concretizzabile, di seguito descritto.
2. Tale asse è composto sia da lotti liberi sia da lotti già edificati: la cartografia di Piano individua le due categorie di aree distinguendo in:
  - Zona F3: Parco Lineare – Aree libere
  - Zona F4: Parco Lineare – Aree edificate.
3. I proprietari di aree in Zona F3 possiedono un indice di edificazione fondiaria di 0,50 mc/mq, che possono utilizzare nel meccanismo di commercializzazione dei diritti volumetrici del PUC, vendendo diritti edificatori in zona B e cedendo l'area di proprietà al Comune.
4. I proprietari di lotti già edificati in Zona F4 con edifici regolarmente autorizzati, che prevedano, nel rispetto di un'apposita convenzione da contrarre con il Comune, la demolizione degli edifici esistenti e la cessione dell'area libera, possono realizzare nuova edificazione con il doppio del volume precedentemente posseduto, in aree cedute dal Comune nella Zona C3.
5. Per lotti già edificati in Zona F4 ma con edifici senza regolare autorizzazione/titolo abilitativo:
  - il Comune può procedere all'esproprio e alla demolizione degli stessi secondo normativa vigente, permettendo nuova e regolare edificazione ai proprietari degli edifici abusivi in Zona C3;
  - i proprietari possono presentare volontariamente richiesta di convenzione che preveda la demolizione e la cessione dell'area libera al Comune, in cambio dell'assegnazione di pari diritti volumetrici da realizzare su aree cedute dal Comune in Zona C3.
6. Per la disciplina di cui al comma precedente, gli uffici comunali competenti:

- certificheranno la sussistenza dei volumi preesistenti, quale passaggio vincolante da inserire in convenzione;
- provvederanno ad aggiornare e/o compilare i registri immobiliari nonché il Registro dei Diritti Edificatori previsto dalle presenti Norme.

### **ART. 34 Area per calamità naturali**

1. La Zona è individuata nelle aree adibite a piazzale mercatale, che potranno ospitare strutture temporanee di protezione civile in situazioni di emergenza.
2. Tali aree vanno mantenute inedificate, per tutto il periodo di validità del PUC.

## **TITOLO III NORME SPECIALI PER LA ZONA A**

### **ART 35 Creazione di spazi liberi**

1 -Gli interventi di demolizione senza ricostruzione motivati dalle necessità del recupero funzionale e culturale delle preesistenze possono riguardare complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi.

In caso di demolizione fino al suolo di corpi di fabbrica, le aree risultanti debbono essere compiutamente sistemate e piantumate a verde, osservando un rapporto fra aree impermeabilizzate e aree risultanti complessive non superiore a 0.3.

L'intervento di demolizione senza ricostruzione è soggetto alla denuncia di inizio attività di cui al DPR 380/2001.

2 -Realizzazione di attrezzature e spazi pubblici e/o di uso pubblico

L'intervento prevede la realizzazione, mediante progetto di opera pubblica regolarmente finanziato ed approvato, delle attrezzature o degli spazi di uso pubblico da standard urbanistici direttamente individuati dal PUC.

Nelle more dell'approvazione del progetto pubblico corrispondente e della conseguente attivazione delle procedure di esproprio, per le aree che il PUC destina a verde pubblico, l'Amministrazione Comunale può stipulare con i proprietari apposita convenzione che consenta immediatamente la fruizione pubblica di dette aree, in forme (orari, modalità, etc.) regolamentate dalla medesima convenzione

### **ART 36 Accorpamenti e frazionamenti**

È ammesso l'accorpamento degli alloggi per ricostituire l'integrità delle unità residenziali, nel rispetto delle modalità di intervento fissate dalle presenti Norme di Attuazione.

Non sono ammessi frazionamenti degli alloggi negli edifici tradizionali.

### **ART 37 Destinazioni d'uso**

1 -Per gli edifici tradizionali sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso compatibili con la conservazione dei loro caratteri architettonici, strutturali e distributivi. Nei suddetti limiti, sono ammesse:

- residenze;
- attrezzature pubbliche e di interesse pubblico;

- attività scientifiche e culturali;
- studi professionali ed altre attività terziarie;
- sportelli di credito ed agenzie di assicurazione;
- il commercio al dettaglio non oltre il piano terra ed i connessi ammezzati;
- l'artigianato di servizio e di produzione non inquinante e non rumoroso;
- gli esercizi ricettivi (alberghi, pensioni, case-albergo per anziani e studenti);
- centri per l'accoglienza e l'assistenza alle categorie sociali deboli e ai portatori di minorazioni;
- circoli ricreativi e per il tempo libero;
- ristorazione e pubblici esercizi.

## 2 -Cambio di destinazione d'uso

Sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso degli immobili residenziali esistenti per allocarvi le funzioni di cui all'articolo precedente. Per gli edifici tradizionali e per le aree ad essi asservite, non sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso che comportino alterazioni strutturali, formali o tipologiche degli stessi, escludendo quindi la sostituzione di solai e coperture lignee, di volte, scale ed altri elementi aventi valore di testimonianza storica.

Per gli edifici non tradizionali è consentito il cambio di destinazione d'uso anche per la realizzazione delle attrezzature e servizi di standard (D.m.i. 2.4.1968 n. 1444) come le scuole dell'obbligo e le attrezzature di interesse comune di tipo sociale, culturale (centri sociali, biblioteche di quartiere) e amministrativo (uffici pubblici, sportelli comunali, centri civici, uffici postali).

Nei casi in cui detti cambi di destinazione avvengano per iniziativa di privati, un'apposita convenzione tra l'Amministrazione Comunale e i soggetti interessati stabilisce le modalità di esercizio per l'uso pubblico.

È consentito il cambiamento di destinazione d'uso dei locali al piano terra, da utilizzare per attività commerciali, anche se interni alle corti, a condizione di mantenere l'assetto tipologico delle fabbriche tradizionali.

È escluso il cambio di destinazione d'uso per tutti gli edifici e le aree destinati ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

## 3 -Piani terra

È vietato l'uso abitativo dei locali a piano terra privi di idoneità igienica e, in generale, dei terranei collocati lungo le pubbliche strade.

## 4 -Soppalchi

È vietata la realizzazione di soppalchi interni alle unità abitative tradizionali.

## 5 - Sottotetti

L'uso dei sottotetti non deve comportare alterazioni dei caratteri strutturali e degli elementi costitutivi tradizionali. In particolare, laddove ancora sussistano in tutto o in parte, sono da preservare il ritmo e la forma delle bucatore, i massi pavimentali di battuto di lapillo, le incavallature lignee, i manti di cotto.

Nel rispetto del precedente comma, è ammesso l'uso abitativo dei sottotetti nei casi in cui

lo stesso non comporti aumento del carico urbanistico e cioè quando i locali del sottotetto costituiscano un'unica unità immobiliare col piano sottostante e siano da questo direttamente accessibili.

Le opere necessarie per rendere agibili e/o abitabili i sottotetti degli edifici tradizionali devono essere effettuate senza modifica delle quote della linea di gronda, di volume e del solaio di calpestio. Le altezze ammissibili sono quelle fissate dal Regolamento Edilizio e dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

### **ART 38 Attuazione degli interventi**

#### **1 -Soggetti attuatori**

Gli interventi nella zona A possono essere attuati dall'Amministrazione Comunale e/o dai privati, anche facendo ricorso agli strumenti di incentivazione previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente, mediante:

- Piani di Recupero Esecutivi (PdRE);
- Accordo di Programma (AP);
- Programmi Integrati di Intervento;
- Programmi di Recupero Urbano (PRU);
- Contratti di Quartiere;
- Permesso di costruire convenzionato (PDCC)
- Permesso di costruire diretto (PDC);
- Programmi di Valorizzazione e Piani del Colore.

I soggetti attuatori potranno essere:

- a) i proprietari singoli o riuniti in consorzio o dalle cooperative di cui siano soci, dalle imprese di costruzione o dalle cooperative edilizie cui i proprietari o i soci abbiano conferito il mandato all'esecuzione delle opere, dai condomini o loro consorzi fra i primi ed i secondi, nonché dagli Istituti per l'edilizia economica popolare o loro consorzi, da imprese di costruzione o loro associazioni temporanee o consorzi e da cooperative o loro consorzi;
- b) l'Amministrazione Comunale, direttamente ovvero mediante apposita convenzione con i soggetti di cui alla lettera a) nei seguenti casi:

- per gli interventi che esso intende eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente nonché, limitatamente agli interventi di rilevante interesse pubblico, con interventi diretti;
- per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
- per gli interventi da attuare mediante cessione volontaria, espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi, o in sostituzione dei medesimi nell'ipotesi di interventi assistiti da contributo.

La diffida può essere effettuata anche prima della decorrenza del termine di scadenza del programma pluriennale di attuazione

L'Amministrazione Comunale, sempre previa diffida può provvedere all'esecuzione delle opere previste, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

L'Amministrazione Comunale può affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione

primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che eseguono gli interventi previsti;

c) le "Società di Trasformazione Urbana" costituite con le modalità e per gli scopi di cui all'art. 59 della L. 127/1997.

2 -Nel rispetto delle previsioni del presente piano, i privati hanno facoltà di attuare gli interventi previa presentazione di richiesta di Permesso di costruire, o di Permesso di costruire convenzionato o di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata. Il piano attuativo deve essere approvato dalla Giunta Comunale con apposita delibera, unitamente alla convenzione contenente le previsioni stabilite dall'articolo 28, comma quinto, della L. 1150/1942 e successive modificazioni e integrazioni.

Secondo la normativa regionale vigente (L.r. 3/1996, L.r. 26/2002, s.m.i.) il recupero del centro storico può avvenire anche mediante programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale presentati dai privati interessati.

Il presente Piano Urbanistico Comunale prescrive che ciascun programma integrato debba includere almeno un isolato.

La relativa attuazione è subordinata alla stipula di una convenzione tra l'Amministrazione Comunale, i soggetti attuatori e gli altri eventuali partecipanti al programma. Tale convenzione deve prevedere, tra l'altro:

- a) la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale entro termini stabiliti delle aree eventualmente necessarie per l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) il corrispettivo delle eventuali opere di adeguamento delle urbanizzazioni primarie e della quota parte di quelle secondarie da realizzare a cura dell'Amministrazione Comunale ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese dei proprietari, le relative garanzie finanziarie, le prescrizioni progettuali ed i controlli comunali sull'esecuzione, nonché le modalità per il loro trasferimento all'Amministrazione Comunale;
- c) le caratteristiche tecniche e prestazionali delle opere e degli interventi da realizzare;
- d) i tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento, nonché i termini di inizio e ultimazione delle opere, degli edifici e delle urbanizzazioni;
- e) le garanzie per il reinsediamento nell'ambito del programma integrato a coloro che vi risiedevano almeno due anni prima della data di adozione, anche attraverso la fissazione preventiva e concordata di prezzi di cessione e/o di canoni di locazione;
- f) le sanzioni contrattuali a carico dei proprietari per il caso di inosservanza degli obblighi convenzionali, nonché per il caso di inosservanza delle prescrizioni e destinazioni d'uso fissate dal piano.

### **ART 39 Interventi di edilizia residenziale di entità rilevante**

Per gli interventi di rilevante entità non convenzionati, l'autorizzazione amministrativa può essere subordinata alla stipula di una convenzione speciale mediante la quale i proprietari assumono, anche per i loro aventi causa, l'impegno di dare in locazione una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie indicate dall'Amministrazione Comunale, concordando con l'Amministrazione Comunale medesimo ed assicurando la priorità ai precedenti occupanti.

Le abitazioni recuperate da imprese e cooperative mediante le agevolazioni previste dall'art. 33 della L. 457/1978 per gli interventi convenzionati ai sensi della L. 10/1977, devono essere cedute o assegnate a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di abitazioni di edilizia economica e popolare.

#### **ART 40 Comparti di sostituzione edilizia**

I proprietari o gli aventi titolo all'intervento sulle aree e sui fabbricati assoggettati ad interventi di sostituzione edilizia costituiscono il comparto ai sensi dell'art. 23 della L. 1150/1942 - compresa la possibilità, da parte dell'Amministrazione Comunale, di esercitare i poteri sostitutivi di cui all'art. 28 della L. 457/1978 e di indire gare per l'assegnazione dei comparti non costituiti entro i termini ed espropriati - e all'art. 30 della L. 457/1978 come modificati dall'art. 15 della L. 179/1992.

Nei casi in cui gli interventi di iniziativa privata siano destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi standard, un'apposita convenzione tra l'Amministrazione Comunale e gli attuatori degli interventi stabilisce le modalità di esercizio finalizzate all'uso pubblico. I progetti devono osservare le normative edilizie vigenti per le singole destinazioni d'uso.

#### **ART 41 Unità minime di intervento**

Gli interventi previsti si attuano per Unità Minime in conformità all'art. 28 della L. 457/1978. Ciascuna Unità Minima, coincide con un'unità architettonica e con le sue pertinenze.

Per gli interventi di sostituzione edilizia l'Unità Minima di Intervento coincide col comparto: il comparto deve essere esteso a una unità funzionale (isolato, cortile con gli edifici circostanti, ecc). I comparti sono frazionabili a condizione che nessun immobile compreso resti escluso dall'intervento.

Le Unità Minime di Intervento comprendenti aree destinate a verde, parcheggi e ad attrezzature e servizi pubblici possono essere frazionate al fine di realizzare le opere per lotti funzionali, a condizione che nessun immobile in essi compreso resti escluso dagli interventi.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria, l'unità minima di intervento è costituita dalla singola unità immobiliare catastalmente individuata.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, l'unità minima di intervento è costituita dall'edificio (dalle fondazioni alla copertura) individuabile su base catastale e/o tipologico architettonica.

Per gli interventi di restauro, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione e di demolizione l'Unità Minima di Intervento coincide con l'edificio e le sue pertinenze, come individuato nelle tavole, o come risulta di fatto.

In caso di prescrizione di categorie di intervento diversificate all'interno della medesima unità insediativa, l'unità minima d'intervento coincide con l'edificio (dalle fondazioni alla copertura) individuabile su base catastale e le sue pertinenze, come individuato nelle tavole.

In riferimento alla indicazione negli elaborati della divisione di corpi di fabbrica continui fra unità insediative diverse o fra edifici diversi nell'ambito della medesima unità insediativa, in sede di istruttoria l'Amministrazione Comunale può tener conto della documentazione certa (catastale, fotografica e di rilievo) presentata a sostegno di una individuazione

dell'unità minima o dell'edificio diversa in rapporto ad un'eventuale difformità dai limiti indicati nel Piano della distribuzione delle proprietà ai diversi livelli, in modo da conseguire la migliore corrispondenza possibile fra indicazioni progettuali e normative del Piano ed effettiva articolazione spaziale delle unità immobiliari coinvolte, salvaguardando in ogni caso la conservazione dei valori architettonici presenti e l'omogeneità morfologica delle fronti stradali.

#### **ART 42 Misure di salvaguardia**

A partire dalla data di esecutività della delibera di adozione e sino alla sua approvazione definitiva, e comunque non oltre cinque anni dalla data di adozione, è fatto obbligo al Responsabile dell'Ufficio a ciò competente di sospendere le proprie determinazioni sulle domande di permesso di costruire quando ravvisi che queste siano in contrasto con le disposizioni normative e grafiche del presente Piano non ancora approvato.

#### **ART 43 Interventi in ambiti oggetto di concorsi di progettazione**

Per interventi di particolare rilevanza urbanistica, l'Amministrazione Comunale può concordare con i privati interessati l'espletamento preventivo di concorsi di progettazione banditi dall'Amministrazione Comunale a proprie spese d'intesa con gli ordini professionali competenti.

Negli ambiti sottoposti a concorsi di progettazione si applicano gli incentivi premiali definiti al capo successivo.

#### **ART 44 Permesso di costruire**

Il permesso di costruire, da rilasciare nel rispetto del Piano Urbanistico Comunale, deve prevedere, se oneroso:

- a) gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e – pro quota – secondaria, realizzate o da realizzare a cura dell'Amministrazione Comunale, in relazione alla consistenza ed alla destinazione degli interventi concessi, ovvero – qualora dette spese vengano coperte, in tutto o in parte, attraverso la diretta esecuzione delle opere – le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento all'Amministrazione Comunale;
- b) la quota di contributo di concessione commisurata al costo di costruzione;
- c) l'obbligo di mantenere le destinazioni d'uso assentite nel rispetto del Piano Urbanistico Comunale
- d) le sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi stabiliti dalla autorizzazione.

Nei casi di cui agli artt. 7 e 9, lettera b) della L. 10/1977, il contributo di cui alla lettera a) del comma precedente è sostituito dall'impegno assunto dal titolare, a mezzo di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo, ad applicare prezzi di vendita e/o canoni di locazione determinati ai sensi dell'apposita convenzione-tipo deliberata dal Consiglio comunale, in conformità alla convenzione-tipo regionale.

Per gli interventi da autorizzare mediante permesso di costruire, il richiedente deve presentare un progetto, redatto da tecnico abilitato, corredato dei seguenti elementi

minimi, da modulare a seconda dei casi specifici;

**a)** stralcio del rilievo aerofotogrammetrico ufficiale e stralcio autentico del foglio catastale aggiornato includente il contesto del lotto entro un raggio di almeno 100 m, rilasciato dall'Agenzia del Territorio con la esatta indicazione del lotto mediante colorazione trasparente firmata dal progettista;

**b)** stralcio del PUC e degli eventuali Piani attuativi;

**c)** dichiarazione del progettista che attesti la conformità degli elaborati di progetto alle disposizioni della L. 13/1989 e s.m.i., per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;

**d)** in caso di interventi direttamente o indirettamente incidenti sulle fondazioni, relazione tecnica illustrativa, corredata da studio idrogeologico e geotecnico, redatta da geologo iscritto al relativo ordine professionale che attesti la compatibilità geologica ed idrogeologica del progetto, basato su specifiche indagini idoneamente correlate al tipo di intervento. Per gli insediamenti artigianali deve essere allegata relazione informativa sull'attività da insediare e su peso, tipologia e funzionamento degli eventuali macchinari da installare;

**e)** tutte le piante (con le superfici, le altezze e le destinazioni d'uso dei singoli ambienti) e tutti i prospetti e almeno 2 sezioni di rilievo in scala non inferiore a 1/100;

**f)** tutte le piante e i prospetti e almeno 2 sezioni di progetto in scala non inferiore a 1/100 con l'evidenziazione delle demolizioni e delle ricostruzioni nonché delle destinazioni specifiche dei diversi ambienti;

**g)** i necessari dettagli in scala maggiore e in ogni caso la descrizione analitica delle finiture e dei materiali e tinte esistenti, di quelli conservati o di quelli da impiegare, nonché le sistemazioni delle superfici scoperte, ivi incluse le specie arboree e arbustive nelle aree sistemate a verde;

**h)** documentazione attestante le destinazioni d'uso su base catastale o riferita ad autorizzazioni comunali o, in mancanza, mediante altra idonea documentazione di asseverazione avente data certa;

**i)** documentazione fotografica per le parti esterne ed interne dell'edificio soggette ad interventi;

**j)** dichiarazione di assunzione di responsabilità personale, sia da parte del proprietario o di chi ne ha titolo che da parte di un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere;

**k)** schemi degli impianti tecnologici, con le posizioni di prelievo e di immissioni prescritte dalle leggi vigenti; in caso di insediamenti artigianali, la documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto.

Fermo restando quanto sopra e quanto previsto dal Regolamento Edilizio, per gli interventi sugli edifici tradizionali compresi nel perimetro della Zona "A" si prescrive la redazione dei seguenti elaborati minimi:

- relazione sulle finalità e le modalità dell'intervento;

- planimetria catastale ed elenco delle proprietà;

- rilievo architettonico ad una scala non minore di 1:100 (piante a tutti i piani, prospetti sulle strade e altri spazi pubblici, prospetti-sezioni su scale, vestiboli e cortili); - rilievo

materico (pavimenti, soffitti, solai);

- tipizzazione delle murature con rilievi alla scala 1:20 o di maggior dettaglio;
- tipizzazione degli elementi stilistici con rilievi alla scala 1:20 o di maggior dettaglio;
- tipizzazione delle finiture (infissi, pavimentazioni, intonaci);
- quadri fessurativi (piante, prospetti, sezioni) e rilievo del degrado dei materiali;
- rilievo fotografico tematizzato (caratteri generali, esterni, interni, particolari);
- disegni di progetto con indicazione delle opere previste, anche facendo ricorso a tavole a colori e fotomontaggi per evidenziare le parti demolite e quelle realizzate ex novo e lo stato dei luoghi dopo l'intervento.

Ove fosse ritenuto necessario il comune può richiedere:

- indagine bibliografica;
- indagine archivistica;

## **ART 45 Strumenti di incentivazione degli interventi**

### **1. -Caratteristiche generali di intervento**

Fermo restando il rispetto delle caratteristiche di ciascuna delle categorie di intervento ammesse e di quanto statuito negli articoli precedenti, per gli interventi previsti dal Piano valgono le seguenti condizioni:

- possibilità di aggregare unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici coinvolti;
- per gli edifici di recente costruzione con copertura piana, possibilità di realizzare un tetto a falde costituente volume tecnico a fini dell'isolamento termico, nel rispetto dei seguenti limiti: maggiore altezza al filo esterno del fabbricato non superiore a 0,20 m; maggior altezza al colmo non superiore a 1,70 m. L'altezza al colmo potrà essere incrementata sino ad un massimo di 2,40 m, quando necessario per l'allineamento delle falde con quelle degli edifici tradizionali adiacenti.
- possibilità di recuperare ai fini abitativi soffitte e sottotetti, nei limiti di cui alle presenti norme e comunque nel rispetto della normativa vigente, purché ciò non comporti l'alterazione del profilo altimetrico dell'immobile;
- possibilità di inserire scale e altri impianti tecnologici che non compromettano l'assetto storicizzato degli edifici tradizionali;
- possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed areati artificialmente;
- possibilità di traslazione verticale dei solai non tradizionali;
- possibilità di adeguamenti planivolumetrici necessari al miglioramento delle condizioni igieniche, della distribuzione e dell'adeguamento funzionale dell'abitazione alle esigenze del nucleo familiare, entro la cubatura esistente.

### **2. -Incentivi volumetrici esterni alla Zona "A"**

Nella misura in cui sono previsti dal PUC, si prevedono, per favorire l'azione di riordino urbano, i seguenti incentivi volumetrici, da utilizzare all'esterno del centro storico:

**a)** attribuzione di un premio volumetrico ai proprietari che conducono interventi di restauro o di ristrutturazione di edifici tradizionali frammentari, che si traduce in una potenzialità

edificatoria (esente da imposizioni fiscali sino alla traduzione di tale diritto in un volume costruito) pari al 20% del volume restaurato o ristrutturato, da utilizzare esclusivamente nelle zone di completamento e/o di espansione definite dal PUC.

Tale potenzialità edificatoria può essere oggetto di compravendita. I volumi prodotti dall'applicazione del suddetto premio volumetrico possono localizzarsi:

- in un apposito piano di zona esterno al centro storico, individuato dall'Amministrazione Comunale;
- in lotti appartenenti ai medesimi proprietari dell'immobile restaurato o ristrutturato, ricadenti in zone di completamento e/o di espansione, nei limiti dell'indice territoriale fissato dal PUC;
- in lotti ricadenti nelle zone di completamento e/o espansione i cui proprietari acquistano, con contratto registrato, il diritto al premio dai titolari degli immobili restaurati o ristrutturati.

L'incentivo volumetrico come sopra definito può essere fatto valere solo a intervento di restauro o ristrutturazione concluso, previa esibizione del certificato di collaudo del direttore dei lavori e della quietanza dell'impresa esecutrice.

**b)** attribuzione di una potenzialità edificatoria, che si traduce in un indice di fabbricabilità di 0,3 mc per mq, alle aree libere (cortili e giardini) di pertinenza degli edifici sottoposti a restauro, a ristrutturazione edilizia, da utilizzare esclusivamente nelle zone di completamento e/o di espansione definite dal PUC. Tale volume può essere oggetto di compravendita.

L'incentivo volumetrico come sopra definito può essere fatto valere solo a intervento di restauro o ristrutturazione concluso, previa esibizione del certificato di collaudo del direttore dei lavori e della quietanza dell'impresa esecutrice e registrazione in catasto del vincolo di inedificabilità perpetua delle aree libere di pertinenza degli edifici restaurati o ristrutturati.

Si intende per area libera, in ciascun lotto, il suolo non compreso nell'impronta a terra della fabbrica.

**c)** trasferimento all'esterno del centro storico, nelle zone di completamento e/o di espansione definite dal PUC, con incremento massimo del 30% del volume esistente, dei volumi precari regolarmente assentiti e, in alternativa alla ricostruzione in sito, dei volumi recenti di cui si prevede la sostituzione per singole unità edilizie.

Il sedime del volume trasferito, unitamente alle relative aree pertinenziali, può passare all'Amministrazione Comunale, a discrezione di quest'ultima, previo ristoro al proprietario del valore agricolo del suolo.

La sostituzione edilizia con trasferimento del volume fuori sito determina anche l'attribuzione di una potenzialità edificatoria di 0,2 mc per mq alle aree libere comprese nel lotto di pertinenza del volume da sostituire, da utilizzare nel medesimo lotto in cui si trasferisce il volume.

**d)** attribuzione di un premio volumetrico ai proprietari di edifici destinati nella Zona "A" ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico che cedono a titolo gratuito i suddetti edifici e le relative aree pertinenziali all'Amministrazione Comunale, che si traduce in una potenzialità edificatoria (esente da imposizioni fiscali sino alla traduzione di tale diritto in un volume costruito) pari al 135% del volume restaurato, da utilizzare

esclusivamente nelle zone di completamento e/o di espansione definite dal PUC. Tale potenzialità edificatoria può essere oggetto di compravendita. I volumi prodotti dall'applicazione del suddetto premio volumetrico possono localizzarsi:

- in un apposito piano di zona esterno al centro storico, individuato dall'Amministrazione Comunale;
- in lotti appartenenti ai medesimi proprietari dell'immobile ceduto, ricadenti in zone di completamento e/o di espansione, nei limiti dell'indice territoriale fissato dal PUC;
- in lotti ricadenti nelle zone di completamento e/o espansione i cui proprietari acquistano, con contratto registrato, il diritto al premio dai titolari degli immobili restaurati o ristrutturati. L'incentivo volumetrico come sopra definito può essere fatto valere solo dopo la formalizzazione della cessione dell'immobile e delle relative aree pertinenziali all' Amministrazione Comunale. Per le aree pertinenziali vale quanto previsto dal precedente punto b).

e) attribuzione di una potenzialità edificatoria, che si traduce in un indice di edificabilità  $I_f$  di 0,3 mc per mq, alle aree libere destinate nella Zona "A" ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico cedute dai proprietari a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale, da utilizzare esclusivamente nelle zone di completamento e/o di espansione definite dal PUC. Tale potenzialità edificatoria può essere oggetto di compravendita. I volumi prodotti dall'applicazione del suddetto premio volumetrico possono localizzarsi:

- in un apposito piano di zona esterno al centro storico, individuato dall'Amministrazione Comunale;
- in lotti appartenenti ai medesimi proprietari dell'immobile ceduto, ricadenti in zone di completamento e/o di espansione, nei limiti dell'indice territoriale fissato dal PUC;
- in lotti ricadenti nelle zone di completamento e/o espansione i cui proprietari acquistano, con contratto registrato, il diritto al premio dai titolari degli immobili restaurati o ristrutturati. L' incentivo volumetrico come sopra definito può essere fatto valere solo dopo la formalizzazione con atto pubblico della cessione delle aree all'Amministrazione Comunale e la consegna delle stesse a quest'ultima.

## **ART 46 Attrezzature e servizi**

### **1 -Standard urbanistici**

Ai sensi dell'art. 3 del D.m.i. 1444/1968 e della L.r. 16/2004 e s.m.i., nella Zona "A" sono compresi le aree e gli edifici per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico destinate alle scuole dell'obbligo, ai servizi sociali, al verde, agli spazi pubblici attrezzati e ai parcheggi, nel rispetto delle quantità minime previste dalle norme vigenti.

### **2 -Aree per standard urbanistici previste dal Piano Urbanistico Attuativo**

In aggiunta alle aree di cui al precedente articolo, le norme e le tavole di azionamento della zona A prevedono, mediante trasferimento sul fronte strada di immobili da sostituire, la ricomposizione volumetrica di spazi alterati da demolizioni e sfondamenti, riuso di immobili abbandonati o nuovi volumi, ulteriori aree e volumi destinati all'integrazione o alla sostituzione degli edifici scolastici inadeguati o insufficienti, nonché alle attrezzature di interesse comune.

### 3 -Realizzazione delle aree e dei servizi pubblici e d'interesse pubblico

Le aree di parcheggio, di verde attrezzato per il gioco e lo sport nonché per le attrezzature di interesse comune possono essere realizzate e/o gestite tanto dall'Amministrazione Comunale e dagli eventuali altri soggetti pubblici competenti quanto da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale può stabilire, oltre alle modalità di esercizio finalizzate all'uso pubblico e a quant'altro necessario, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi.

Le aree di parcheggio, gli spazi pubblici e a verde attrezzato con le relative sistemazioni e le attrezzature di interesse comune - realizzate da privati o da società miste – possono essere cedute all'Amministrazione Comunale, anche parzialmente, mediante convenzione. Per la definizione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria si rimanda alla L. 847/1964 e successive modificazioni e integrazioni.

### 4 -Ulteriori immobili destinabili ad attrezzature di standard

L'indicazione delle aree destinate ad attrezzature di standard, con la localizzazione individuata nelle tavole di piano, ha valore prescrittivo.

Ulteriori aree e fabbricati esistenti, sia per iniziativa comunale che di privati, possono essere destinati, mediante cambio di destinazione d'uso, a funzioni e attività di servizio normate dal D.m.i. 1444/1968 per attrezzature sociali, assistenziali, culturali, per il tempo libero e la ricreazione.

### 5 - Parcheggi

In aggiunta alle superfici a parcheggio specificamente previste dal piano, è ammessa la realizzazione dei parcheggi in conformità all'art. 9 della L. 122/1989 e s.m.i., anche a quota interrata. Detti parcheggi possono essere realizzati inferiormente agli edifici di sostituzione o di aree libere non interessate da cavità. I parcheggi pubblici devono essere costituiti da aree separate dagli spazi di circolazione e sosta e da questi accessibili attraverso appositi varchi nei marciapiedi pedonali e nelle cordature e recinzioni perimetrali. Nelle aree di parcheggio a raso è prescritta la piantumazione di essenze ombrelliformi con interasse tra le piante multiplo degli spazi di ingombro previsti per le autovetture.

### 6 -Strumenti esecutivi per la realizzazione di attrezzature pubbliche

La realizzazione delle attrezzature di standard avviene mediante intervento diretto.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale provvedere alla redazione di piani e di programmi per la distribuzione, il dimensionamento e la realizzazione delle attrezzature di standard che fissino, anche con riferimento a eventuali Programmi Pluriennali di Attuazione, le priorità in funzione delle disponibilità finanziarie pubbliche e private.

Tali piani possono riguardare tanto i diversi tipi di attrezzature quanto le singole categorie (piani dell'edilizia scolastica, piani delle attrezzature di interesse comune, piani

del verde e degli spazi pubblici attrezzati, piani dei parcheggi).

### **ART 47 Aree scoperte pubbliche e private**

#### 1 -Strade e piazze

Strade e piazze degli ambiti storicizzati dovranno essere pavimentate con basoli di pietra lavica o materiali analoghi. È escluso il ricorso al porfido o ad altri materiali estranei alla tradizione locale.

#### 2 -Aree libere private

Per la pavimentazione delle aree libere private (cortili, etc.) è consentito il ricorso ai basoli lavici, al lastrame calcareo, al battuto di tufo, all'accoltellato di mattoni, etc. È escluso l'impiego di materiali estranei alla tradizione locale, come porfido, elementi preconfezionati in calcestruzzo e materiali ceramici.

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di procedere, contestualmente agli interventi sui fabbricati, alla sistemazione delle aree libere di pertinenza.

#### 3 - Aree verdi.

La sistemazione del verde, degli spazi pubblici attrezzati e dei percorsi pedonali viene realizzata mediante progetti specifici che prevedono la pavimentazione, le piantumazioni e gli arredi nel rispetto delle previsioni e delle Norme di Attuazione della Zona A.

Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi e nelle conversioni di quelli esistenti devono essere prescelte essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali naturalizzate. Sono escluse le essenze arboree o arbustive in contrasto con i caratteri tipo-botanici locali, salvo i casi di individui vegetali già presenti in giardini privati e corti interne.

In ogni caso, essenze arboree o arbustive in contrasto con il carattere ambientale locale non possono essere utilizzate per la formazione di siepi o di recinzioni vive.

### **ART 48 Arredo urbano**

#### 1 -Uniformità e conformità degli elementi di arredo

Le pavimentazioni, le panchine, i corrimano, i corpi illuminanti, i cassonetti per piante e siepi e gli altri arredi fissi devono essere conformi a prototipi prescelti dall'Ufficio Tecnico sentita la Commissione Edilizia, evitando l'eterogeneità dei tipi e privilegiando l'uso di materiali, forme e colori rispettosi del contesto ambientale.

#### 2 -Cassonetti

I cassonetti per la raccolta, anche differenziata, dei rifiuti solidi urbani, vanno collocati lungo le strade pubbliche in appositi spazi protetti con siepi verdi o pannelli dipinti, il cui progetto tipo dovrà essere approntato dall'Amministrazione Comunale.

#### 3 -Illuminazione pubblica

I corpi illuminanti devono essere del tipo a sospensione, a parete o a palo, a seconda delle specifiche condizioni planoaltimetriche di ciascuna strada.

#### 4 -Vetrine ed insegne pubblicitarie

Non sono ammesse insegne pubblicitarie a bandiera. Le nuove insegne commerciali

devono essere contenute all'interno della cornice delle vetrine o delle porte di accesso ai relativi locali.

Non sono ammesse vetrine sporgenti oltre il filo esterno delle aperture dei locali commerciali. Le vetrine esterne esistenti devono essere riportate nei suddetti limiti.

#### 5 -Edicole e chioschi

La realizzazione di edicole per la vendita di giornali e di chioschi per la vendita di bibite è subordinata all'approvazione di un progetto tipo da parte dell'Amministrazione Comunale.

#### 6 -Impianti di distribuzione carburanti

Nell'area investita dal Piano Urbanistico Attuativo non è consentita l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti né l'ampliamento e/o la ristrutturazione di quelli esistenti. Questi ultimi devono essere trasferiti in conformità alla normativa regionale vigente (L.r. 27/1994, L.r. 10/1997, s.m.i.)

### **ART 49 Elementi strutturali**

#### 1 -Setti murari

Gli interventi su fabbricati tradizionali devono essere preceduti dalla analisi e classificazione delle murature osservabili. La suddetta analisi costituisce un elaborato obbligatorio del progetto, della cui completezza è responsabile il tecnico progettista.

Di norma, le murature storiche a vista devono essere conservate. La loro copertura con nuovi intonaci deve essere giustificata da motivazioni di ordine conservativo o formale (unità architettonica della fronte).

Ai fini del consolidamento delle murature si richiedono il preventivo rilievo dei quadri fessurativi e la formulazione della diagnosi dei dissesti presenti.

Gli interventi di progetto devono essere adeguatamente motivati, anche sotto il profilo dell'efficacia.

Gli interventi di consolidamento vanno effettuati con tecniche non invasive.

Sono vietate le iniezioni a pressione, armate e non, di malte cementizie o comunque idrauliche. Sono ammesse colature di malte di calce aerea. Ove possibile, devono essere adottate presidi metallici localizzati (catene, tiranti, cerchiature), in luogo dei rifacimenti. Sono ammesse limitate operazioni di scuci e cuci. È vietato il consolidamento dei setti portanti con contropareti di calcestruzzo armato, comunque eseguite, intonaci retinati e simili.

#### 2 -Volte

È prescritta la conservazione delle volte nella loro consistenza storicizzata. In presenza di quadri fessurativi, analizzati nella loro dinamica ed interpretati in base ad un'ipotesi diagnostica organica, i relativi consolidamenti devono essere non invasivi, minimizzando la perdita dei materiali storici e preservando gli schemi statici originari.

Sono da preferire presidi statici localizzati ai gusci estradossali in calcestruzzo armato con lo svuotamento dei rin fianchi. Queste ultime operazioni potranno essere effettuate

solo in casi particolari giustificati da evidenze di calcolo.

### 3 -Scale

Le scale tradizionali vanno salvaguardate provvedendo, quando necessario, a consolidarle con interventi "leggeri", che consentano il rispetto della materia antica e degli schemi statici presenti.

Vanno conservati i manti di usura (marmo, cotto e maioliche, piperno, pietrarsa, battuti di lapillo, ardesia, granigliati di cemento, quadroni di marmo bianco e bardiglio). Per migliorare le loro specifiche prestazionali, essi, e in particolare quelli in conglomerato di

calce e lapillo, possono essere protetti da coperture reversibili, come tappetini di gomma e simili.

In ogni caso, va salvaguardata l'unità architettonica della scala, evitando la dilatazione dei pianerottoli, l'apertura di nuove bucaure, la realizzazione di nuove rampe, disimpegni, ballatoi. Vanno adeguatamente sistemate, inoltre, le rampe interne già realizzate per servire le sopraelevazioni legittime.

### 4 -Logge

Il valore testimoniale delle logge va salvaguardato in quanto elemento peculiare dell'edilizia tradizionale aversana. Si prescrive la conservazione delle strutture (colonne, pilastri, setti murari, archi, volte) e delle finiture (balastrate, parapetti, ringhiere, pilastrini di ferro e ghisa, tettoie). Vanno demoliti i volumi estranei che le invadono (verande, servizi esterni recenti, tompagni) e gli elementi contemporanei sostituiti a quelli tradizionali (coperture trasparenti, di lamiera metallica, in fibrocemento, etc.), sempre che rappresentino evidenti alterazioni delle stesse. La medesima opera di liberazione va estesa ai sistemi di archi e pilastri che le sorreggono.

### 5 -Solai

I solai tradizionali di travi di legno con chiancole o solarini e quelli proto industriali di poutrelles e voltine (di spaccatelle di tufo o alla siciliana), vanno conservati, procedendo, quando necessario, a consolidamenti puntuali, evitando estese sostituzioni e facendo ricorso a tirantature metalliche, strallature, irrigidimenti estradossali con tavolati e simili.

La sostituzione, anche limitata, di elementi costitutivi irrecuperabili, deve essere giustificata da evidenze di calcolo.

In linea generale, si conserveranno, in uno con la struttura ed il manto pavimentale, anche i massetti ed i riempimenti.

Le verifiche preventive circa lo stato di affidabilità dei solai devono essere estese alle testate di quelle lignee e all'analisi del grado di ossidazione di quelle metalliche.

### 6 -Coperture

Le incavallature lignee in travi tonde e le orditure secondarie in ginelle di castagno vanno consolidate, anche ricorrendo alla sostituzione degli elementi non recuperabili, facendo ricorso a tecniche tradizionali o all'inserimento di elementi resistenti di nuova fattura chiamati a collaborare allo sforzo delle strutture tradizionali. La sostituzione

parziale di ginelle si effettuerà con elementi analoghi a quelli preesistenti, evitando l'uso di correnti squadrate.

## 7 -Opere in pietra

### 7.1Integrazioni

Le integrazioni delle opere in pietra ritenute indispensabili per il loro restauro devono essere rispettose dei valori storici e formali presenti, ricorrendo alla loro differenziazione per materiali e finiture superficiali e simili.

### 7.2 Pulitura

La pulitura degli elementi lapidei deve essere condotta con mezzi meccanici e chimici improntati alla prudenza operativa e deve essere finalizzata alla rimozione delle sole cause di degrado, avendo cura di preservare le finiture e le patine storicizzate. In ogni caso, è escluso il ricorso a rilavorazioni superficiali con attrezzi da scalpello o a spazzolature con elementi metallici.

### 7.3 Pavimentazioni stradali e degli spazi comuni

Per le pavimentazioni stradali, dei vestiboli, dei cortili e delle scale in basoli vesuviani, in conci di calcare e in blocchetti di pietrarsa sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Eventuali integrazioni vanno realizzate con i medesimi materiali. In caso di rimozione degli elementi lapidei per la messa in opera di sottoservizi, gli stessi dovranno essere ricollocati secondo il disegno tradizionale. Non sono consentite nuove disposizioni.

È fatto divieto di colmare i giunti tra i basoli o i blocchetti con asfalto liquido e di trattare le superfici lapidee con utensili a percussione meccanica (teste ad aria compressa e simili). In ogni caso, è escluso l'uso della bocciarda, anche manuale. È consentita la lavorazione dei basoli con sabbia e scalpello.

## 8 -Opere in stucco e intonaci

### 8.1 Intonaci

Salvo i casi di comprovata necessità, è vietata la sostituzione degli intonaci tradizionali, anche quando se ne preveda la ricostituzione con materiali analoghi. In ogni caso, sono banditi nuovi intonaci graffiati, plastici, etc.

Gli interventi di integrazione di intonaci lacunosi devono essere eseguiti avendo cura di conservare ed evidenziare i brani superstiti e distinguendo il nuovo materiale. I nuovi intonaci devono essere eseguiti con miscele di calce aerea e cariche inerti di origine vulcanica o fluviale. Attraverso la tecnica di stesura, il numero degli strati ed il loro spessore, si avrà cura di introdurre nelle superfici intonacate variazioni tonali e chiaroscurali analoghe a quelle dell'edilizia tradizionale.

Le cortine degli edifici ristrutturati o ricostruiti debbono essere realizzate con materiali compatibili, sul piano figurativo, con i valori ambientali del centro storico.

### 8.2 Opere in stucco

Le integrazioni degli stucchi e delle analoghe decorazioni, contenute nei limiti dettati da necessità conservative, devono essere rispettose dei valori storici e formali presenti,

ricorrendo alla differenziazione per materiali, per finiture superficiali e simili.

Le integrazioni vanno condotte con malte addizionate con polvere di marmo, escludendo tassativamente l'uso di leganti cementizi.

In ogni caso, è escluso il rifacimento esteso di ornate e profilature in stucco.

## 9 Opere in legno

### 9.1 Serramenti ed infissi

Si prescrive la conservazione degli infissi tradizionali in legno, interni ed esterni, in uno con la relativa ferratura. Il loro adeguamento alle specifiche prestazionali e normative contemporanee, anche ai fini del risparmio energetico e della sicurezza, deve essere condotto assicurando la sostanziale conservazione degli elementi storicizzati.

In caso di integrazione limitata di elementi tradizionali da sostituire perché gravemente deteriorati, i nuovi serramenti devono riproporre, pur con soluzioni tecnologiche moderne, i tipi preesistenti, adottando materiali e finiture analoghi a quelli tradizionali.

In caso di sostituzione di intere serie di serramenti, per ragioni di comprovata necessità come la sostituzione di elementi dissonanti con i caratteri ambientali degli ambiti urbani storicizzati, i nuovi infissi possono, nel rispetto dei contesti ambientali in cui si inseriscono, rispondere a soluzioni tecnologiche e formali più esplicitamente contemporanee.

Gli infissi e le chiusure esterne di finestre e porte devono essere in legno verniciato con colori satinati. È escluso il legno a vista trattato con vernici trasparenti, fatti salvi gli edifici ricostruiti secondo un disegno esplicitamente contemporaneo.

## 10 - Opere in cotto

### 10.1 Pavimentazioni

I lastrici pavimentali in cotto semplice o maiolicato ancora presenti sono da conservare rigorosamente, ricorrendo, in caso di necessità, alla puntuale ricollocazione in opera degli elementi rimossi per procedere al consolidamento dei corrispondenti orizzontamenti. Quando lo stato di conservazione dei manti di cotto non ne consente un'utilizzazione adeguata agli standard normativi e prestazionali contemporanei, essi possono essere ricoperti con nuovi manti di usura (parquet, pavimenti galleggianti e simili) ancorati senza danneggiare gli elementi tradizionali sottostanti.

### 10.2 Manti di copertura

I manti di copertura tradizionali (embrici e coppi, coppi e canali, marsigliesi di fattura non recente) vanno conservati ed integrati con elementi compatibili sul piano tecnologico e formale.

I manti in fibro-cemento, lamiera metallica o plastica e simili elementi, incompatibili con i caratteri ambientali dei settori urbani storici, vanno sostituiti con moderni elementi in cotto compatibili sul piano tonale con quelli tradizionali.

I manti di copertura di nuova formazione, su edifici ristrutturati o prodotti da interventi

di sostituzione, debbono essere realizzati con elementi in cotto (coppi e canali, embrici e coppi, con esplicita esclusione delle tegole marsigliesi o portoghesi), lamiere di rame e simili, comunque compatibili per disegno e valori tonali con i manti tradizionali e l'ambiente storicizzato.

## 11 - Opere in ferro e ghisa

11.1 Gli elementi metallici tradizionali (ringhiere di balconi, balaustre di scale, grate di finestre e su lumi di grotta, cancelli, recinzioni, etc.) vanno conservati utilizzando, quando necessario, gli opportuni interventi di consolidamento e di integrazione.

### 11.2 Grondaie e pluviali

Le grondaie, in tutti i casi in cui debbono essere sostituite o messe in opera ex novo, debbono essere realizzate in lamiera di ferro zincata o di rame, a sezione curvilinea semplice.

Le nuove pluviali applicate alle facciate debbono essere a sezione circolare in lamiera di ferro zincata o rame, con terminale in acciaio o ghisa.

## 12 Tinteggiature e decorazioni

### 12.1 Tinteggiature

Gli interventi di tinteggiatura sono da eseguire, preferibilmente, con tinte a calce e cariche colorate costituite da terre naturali o analoghi prodotti compatibili sul piano fisico-chimico con i supporti tradizionali. In ogni caso, i prodotti adoperati debbono garantire adeguata durata e qualità delle tinteggiature, avuto riguardo alla permeabilità, alla traspirabilità e alla opacità delle pellicole pittoriche. È fatto divieto di adoperare materiali impermeabili, a base di quarzo, etc.

Per interventi di tinteggiatura di facciate e prospetti su spazi comuni (corti, etc.), il proprietario dell'immobile o l'avente titolo deve presentare, in uno con quanto previsto negli articoli precedenti, elaborati di progetto a colori, in scala non inferiore a 1:50, con l'indicazione particolareggiata delle coloriture previste.

Per quanto non in contrasto con le norme della zona A, si richiamano esplicitamente in vigore le norme del Piano del Colore approvato dall'Amministrazione Comunale nel 2006.

## 13 Impianti comuni

### 13.1 Colonne delle reti tecnologiche

Le tubazioni esterne di adduzione di acqua e gas, le pluviali, le linee elettriche e telefoniche, le reti di cablaggio vanno disposte coerentemente con le partizioni di prospetto degli immobili, collocandole, quando possibile, in aderenza a cornici marcapiano o altri sporti. È fatto divieto di praticare nuove tracce nelle murature tradizionali per alloggiare i suddetti elementi.

### 13.2 Antenne televisive

Le antenne televisive, anche paraboliche, vanno centralizzate e le relative reti di

distribuzione sino ai singoli alloggi vanno riordinate, evitando la proliferazione dei cavi e degli impianti.

### 13.3 Unità esterne dei condizionatori d'aria

Le unità esterne dei condizionatori d'aria vanno collocate in posizioni coerenti con i valori architettonici delle fronti degli edifici e, quando possibile, sugli sporti dei balconi o sui terrazzi di copertura. In quest'ultimo caso vanno schermati, al pari di eventuali unità di trattamento aria, con grillages di verde o dogati di legno o analogo materiale.

## TITOLO IV – VINCOLI DI PIANO E NORME SETTORIALI

### **ART. 50 Edifici e/o beni di interesse paesaggistico, storico e monumentale**

1. Il PUC tutela, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.:

- gli edifici vincolati per il loro valore storico e monumentale, quali beni architettonici;
- aree e edifici vincolati per il loro valore paesaggistico.

#### 2. Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con gli interventi di restauro

#### 3. Interventi ammessi

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Restauro, nel cui ambito sono possibili gli interventi di consolidamento strutturale e adeguamento tecnologico e degli impianti.

### **ART. 51 Fasce di rispetto**

1. Nelle fasce di rispetto stradale, come individuate nella cartografia di Piano, è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti. È consentita, mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento di carburante per autoveicoli nel rispetto dei criteri stabiliti dalla normativa regionale vigente e nel rispetto delle relative prescrizioni comunali.

2. Le fasce di rispetto cimiteriale e dei corsi d'acqua, come individuate nella cartografia di Piano, assoggettano le aree in esse comprese all'inedificabilità assoluta. È tuttavia consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, quando la sussistenza di questi non contrasti con norme specifiche per la tutela dell'incolumità e della salute pubblica e privata.

3. Per le fasce di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile immessa nella rete dell'acquedotto comunale, come individuate da specifico studio geologico e idrogeologico, valgono le disposizioni della normativa nazionale e regionale vigente. Le costruzioni, che alla data dell'adozione del PUC si trovavano del tutto o in parte nell'ambito territoriale di tali fasce, possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di soprizzo nonché di ristrutturazione edilizia, a condizione che non comportino consistenti demolizioni e consistano in lavori che non investano il suolo. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, che

comportino consistenti demolizioni o consistano in lavori che investano il suolo, nonché in caso di interventi di ampliamento, di sopralzo, di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione, i relativi piani attuativi o progetti debbono essere accompagnati da referti di adeguate indagini (eseguite da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovata, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata) a riguardo della situazione locale di vulnerabilità e di rischio della risorsa idrica. Dal risultato di dette indagini, che il Comune può prescrivere siano integrate e, comunque, verificate avvalendosi dei competenti organi tecnici, viene se ed in quali limiti possa darsi attuazione ai ricordati interventi. La relativa determinazione, che viene comunicata all'interessato nel termine di sessanta giorni dal deposito -da parte del medesimo- dei ricordati referti, costituisce presupposto necessario per l'avvio dell'istruttoria del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale o del titolo abilitativo e, comunque, per l'esecuzione degli interventi. Per quanto riguarda invece la fascia di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile, come definite e individuate dallo studio geologico/idrogeologico suddetto, sono ammessi esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti non comportanti manomissioni del suolo e modificazioni delle superfici permeabili delle aree pertinenziali.

**4. Nelle fasce di rispetto sono sempre consentite:**

- per le costruzioni esistenti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico – funzionale;
- strade, percorsi pedonali e ciclabili, sistemazione a verde, coltivazioni agricole e parcheggi.

**5. L'arretramento dei corpi di fabbrica dal filo stradale non modifica la destinazione di zona dell'area compresa nella fascia di rispetto, nei cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la zona stessa.**

**6. L'inedificabilità delle fasce di rispetto non modifica la destinazione di zona delle aree in esse comprese, nei cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la zona stessa.**

**7. Sono prescritte le seguenti dimensioni minime delle fasce di rispetto, da assumere obbligatoriamente qualora gli elaborati grafici di Piano forniscano dimensioni differenti e/o discordanti:**

**7.a) Rispetto cimiteriale (L.r. 14/1982 e s.m.i.)**

Di norma vige la distanza di m 200,00 stabilita dall'art.338 del TULS n.1265/34, confermato dal D.p.r 285/90 nonché dall'art.28 della Legge 166/2002. Eventuali provvedimenti di deroga, da adottarsi nel rispetto delle procedure stabilite dal richiamato art.338, dovranno, in ogni caso, avvenire nel rispetto della L.r.14/82 che prescrive le seguenti disposizioni:

- nelle aree ricadenti nella fascia di metri 100 dal perimetro dei cimiteri, non sono ammesse, inderogabilmente, nuove costruzioni;
- sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade e di parcheggi.

**7.b) Rispetto ferroviario (art. 49, d.p.r 753/1980)**

Lungo i tracciati della linea ferroviaria è vietato (salvo deroga certificata dell'ente gestore) costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. E' consentito il ripristino igienico - funzionale degli edifici esistenti senza aumento di volume.

7.c) Rispetto fluviale (L.r. 14/1982 e s.m.i.)

Nelle fasce di rispetto di corsi d'acqua perenni e di canali del sistema di bonifica dei "Regi Lagni", per una distanza di 50 metri da ciascuna sponda, sono consentite solo la manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di volume degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde. Per i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche devono essere, in ogni caso, rispettati i vincoli e le distanze imposte dalla normativa vigente.

7.d) Distanza di rispetto e servitù di elettrodotto (D.P.C.M. 8 luglio 2003 e D.M. 29 maggio 2008)

Ai sensi della normativa vigente l'ente gestore competente fornisce le **Distanze di Prima Approssimazione (DPA)** degli elettrodotti, entro le quali sono vietate le nuove costruzioni comunque destinate che comportino tempi prolungati di permanenza delle persone. Su dette aree nessuna costruzione può comunque essere realizzata se non dopo l'ottenimento dell'autorizzazione dell'ente gestore, a seguito di verifica dei campi elettromagnetici presenti.

Si precisa che la tutela in merito alle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003 si applica alle linee elettriche aeree ed interrate, esistenti ed in progetto ad esclusione di:

- linee esercite a frequenza diversa da quella di rete di 50 Hz (ad esempio linee di alimentazione dei mezzi di trasporto);
- linee di classe zero ai sensi del DM 21 marzo 1988, n. 449 (come le linee di telecomunicazione);
- linee di prima classe ai sensi del DM 21 marzo 1988, n. 449 (quali le linee di bassa tensione);
- linee di Media Tensione in cavo cordato ad elica (interrate o aeree), in quanto le relative fasce di rispetto hanno un'ampiezza ridotta, inferiore alle distanze previste dal DM 21 marzo 1988, n. 449 e s.m.i.

7.e) Fascia di rispetto dal nastro stradale

(D.Lgs. 285 del 30/04/1992 modificato dal D.Lgs. 360 del 10/09/1993, DPR 495 del 19/12/1992 modificato dal DPR 610 del 16/09/1996)

È consentito il ripristino igienico funzionale degli edifici esistenti senza aumenti di volume.

Per ogni altro intervento nei pressi delle strade valgono le seguenti norme:

- Canali – alberature – siepi – piantagioni fuori dal centro abitato:
- La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m. La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare alberi

lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m;

- La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.
- Nuove costruzioni/ricostruzioni/ampliamenti fronteggianti strade/muri di cinta/recinzioni:
- Le distanze di rispetto dal confine stradale, anche se non puntualmente indicate negli elaborati grafici, vanno applicate come indicato nelle tabelle A e B di seguito riportate.
- È consentita la recinzione di aree prospicienti spazi e strade pubbliche mediante impiego di inferriata metallica. Qualora il sottostante supporto murario sia di proprietà pubblica necessita apposito atto di assenso dell'Ente proprietario.
- Ricomposizioni planivolumetriche fronteggianti strade: per i fabbricati aventi forma planimetrica irregolare è consentita la ricomposizione delle cortine fronteggianti le strade, assumendo quale distanza dal confine stradale quella preesistente all'intervento edilizio, misurata dal filo fabbricato nel punto più vicino al confine stradale.

## ALLEGATO ALL'ARTICOLO 51 – TABELLE SINOTTICHE PER LE FASCE DI RISPETTO STRADALE

### TAB. A - DISTANZE: FUORI DAL CENTRO ABITATO

#### A1) NUOVE COSTRUZIONI - RICOSTRUZIONI CONSEGUENTI A DEMOLIZIONI INTEGRALI - AMPLIAMENTI FRONTEGGIANTI LE STRADE

(D.L.vo 285 del 30/04/1992 modificato dal D.L.vo 360 del 10/09/1993, DPR 495 del 19/12/1992 modificato dal DPR 610 del 16/09/1996)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE		Tipo A AUTOSTRADE	Tipo B STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	Tipo C STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	Tipo D STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	Tipo E STRADE URBANE DI QUARTIERE	Tipo F STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE	
FASCIA DI RISPETTO	IN RETTILINEO	a) FUORI CENTRO ABITATO	60	40	30	-	-	20 Strade Locali 10 Strade vicinali
		b) FUORI CENTRO ABITATO all'interno delle zone edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi.	30	20	10	-	-	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri <b>10</b>
	NEI CONFINI DEGLI SVINCOLI ALL'INTERNO DELLA FASCIA DI RISPETTO	c) FUORI DAL CENTRO ABITATO	<p><b>- INTERSEZIONI STRADALI</b> Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti a) e b) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti a) e b) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.</p> <p><b>- ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI</b> È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.</p>					
CURVE		d) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno della curva	<p>- All'interno della curva si deve assicurare, fuori della proprietà stradale, una fascia di rispetto, inibita a qualsiasi tipo di costruzione o di deposito, osservando le seguenti norme: La fascia di rispetto nelle curve fuori dal centro abitato, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati nei precedenti punti a) e b).</li> <li>- nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata nei precedenti punti a) e b) in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.</li> </ul>					
		e) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'esterno della curva	<p>- All'esterno della curva si osservano le fasce di rispetto stabilite per le strade in rettilineo e, quindi, tali fasce risultano indicate nei precedenti punti a) e b).</p>					

## A2) COSTRUZIONE O RICOSTRUZIONE DI MURI DI CINTA DI QUALSIASI NATURA E CONSISTENZA LATERALMENTE ALLE STRADE

(D.L.vo 285 del 30/04/1992 modificato dal D.L.vo 360 del 10/09/1993, DPR 495 del 19/12/1992 modificato dal DPR 610 del 16/09/1996)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE		Tipo A AUTOSTRADE	Tipo B STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	Tipo C STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	Tipo D STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	Tipo E STRADE URBANE DI QUARTIERE	Tipo F STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE	
FASCIA DI RISPETTO	IN RETTILINEO	f) FUORI DAL CENTRO ABITATO	5	5	3	-	-	3
	<p>La distanza dal confine stradale, da rispettare per le recinzioni con altezza non superiore ad un metro sul terreno, costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo, non può essere inferiore ad un metro (1 m).</p> <p>La distanza dal confine stradale, da rispettare per le recinzioni con altezza superiore ad un metro sul terreno, costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo e per le recinzioni con altezza inferiore ad un metro sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo, non può essere inferiore a tre metri (3 m).</p>							
		g) all'interno delle zone edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi.	-	-	-	-	-	<p><i>La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri</i></p> <p style="text-align: center;"><b>1</b></p>
IN INTERSEZIONI STRADALI E ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI	DEGLI SVINCOLI ALL'INTERNO IN CORRESPONDENZA DI	h) FUORI DAL CENTRO ABITATO	<p><b>INTERSEZIONI STRADALI</b></p> <p>Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti a) e b) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti a) e b) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.</p> <p><b>- ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI</b></p> <p>È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.</p>					
C U R V E		i) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno della curva	<p>- All'interno della curva si deve assicurare, fuori della proprietà stradale, una fascia di rispetto, inibita a qualsiasi tipo di costruzione o di deposito, osservando le seguenti norme:</p> <p>La fascia di rispetto nelle curve fuori dal centro abitato, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:</p> <p>nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati nei precedenti punti a) e b).</p> <p>nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata nei precedenti punti a) e b) in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.</p>					
		l) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'esterno della curva	<p>- All'esterno della curva si osservano le fasce di rispetto stabilite per le strade in rettilineo e, quindi, tali fasce risultano indicate nei precedenti punti a) e b).</p>					

**TAB. B - DISTANZE: ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO**

**B1) NUOVE COSTRUZIONI - RICOSTRUZIONI CONSEGUENTI A DEMOLIZIONI INTEGRALI - AMPLIAMENTI FRONTEGGIANTI LE STRADE**

(D.L.vo 285 del 30/04/1992 modificato dal D.L.vo 360 del 10/09/1993, DPR 495 del 19/12/1992 modificato dal DPR 610 del 16/09/1996)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE		Tipo A AUTOSTRADALE	Tipo B STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	Tipo C STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	Tipo D STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	Tipo E STRADE URBANE DI QUARTIERE	Tipo F STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE
FASCIA DI RISPETTO	f) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO in presenza di strumento urbanistico vigente	30	-	-	20	<i>La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri</i> 10	<i>La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri</i> 5
	g) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO in assenza di strumento urbanistico vigente	30	-	-	20	20	10
RASO INTERSEZIONI STRADALI A CORRISPONDENZA DI	h) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti f) e g) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti f) e g) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.					
LIVELLI SFALSATI INTERSEZIONI STRADALI A CORRISPONDENZA DI	i) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione, che pregiudichino, a giudizio dell'ente proprietario delle strade, la funzionalità dell'intersezione stessa e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					

## B2) COSTRUZIONE O RICOSTRUZIONE DI MURI DI CINTA DI QUALSIASI NATURA E CONSISTENZA LATERALMENTE ALLE STRADE

(D.lgvo n. 285 del 30/04/1992 modificato dal D.lgvo n.360 del 10/09/1993, DPR n. 495 del 19/12/1992 modificato dal DPR 16/09/1996 n. 610)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE		Tipo A AUTOSTRADE	Tipo B STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	Tipo C STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	Tipo D STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	Tipo E STRADE URBANE DI QUARTIERE	Tipo F STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE
FASCIA DI RISPETTO	CURVA RETTILINEO E/O IN	3	-	-	2	1 <i>La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri</i>	0,5 <i>La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri</i>
	A RASO INTERSEZIONI STRADALI IN CORRISPONDENZA DI	g) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO  Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti f) e g) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti f) e g) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.					
	SFALSATI STRADALI A LIVELLI INTERSEZIONI IN CORRISPONDENZA DI	h) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO  È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione, che pregiudichino, a giudizio dell'ente proprietario delle strade, la funzionalità dell'intersezione stessa e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					
Norma comune a tutte le ubicazioni del manufatto (rettilineo, curva, ecc.)		Le recinzioni dovranno essere realizzate in conformità ai piani urbanistici e di traffico e non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell'ente proprietario delle strade, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.					

### ART. 52 Strade

1. Il Piano delle Regole classifica le strade come segue:

- A – Autostrada;
- B – Strade extraurbane principali;
- C – Strade extraurbane secondarie;
- D – Strada urbana di scorrimento;
- E – Strada urbana di quartiere;
- F – Strada locale urbana.

2. La classificazione tiene conto delle caratteristiche strutturali fissate dall'Art. 2 del Codice della Strada e delle caratteristiche geometriche esistenti per ciascuna strada esaminata,

nonché delle caratteristiche funzionali. Le caratteristiche strutturali previste dal Codice sono da considerarsi come “obiettivo da raggiungere” per le strade esistenti, laddove siano presenti vincoli fisici immediatamente non eliminabili.

**3.** In caso di realizzazione di nuove strade si rispetta una larghezza minima di m. 10 per i tracciati a doppio senso di marcia e di m. 7 per i tracciati a senso unico. Tali larghezze minime vanno applicate anche nelle strade esistenti in caso di nuove costruzioni o ristrutturazioni, arretrando i confini di proprietà per una migliore sistemazione dello spazio pubblico viario e di arredo.

**4. Criteria per la progettazione delle strade**

**a.** Per strade con calibro inferiore o uguale a m. 8,00 viene prescritta la gestione a senso unico, secondo uno “schema di utilizzo” del sedime “a saturazione”, nel rispetto dei seguenti criteri:

- Sedime stradale di m. 5,00: corsia stradale di m. 3,50 e marciapiede di m. 1,50; in alternativa corsia di m. 3,00 e percorso ciclopedonale di m. 2,00 •
- Sedime stradale di m. 6,00: corsia stradale di m. 3,00, marciapiede di m. 1,00 e parcheggi in linea larghi m. 2,00; in alternativa corsia di m. 3,50, marciapiede di m. 1,00 e pista ciclabile di m. 1,50
- Sedime stradale di m. 7,00: corsia stradale di m. 3,50, marciapiede di m. 1,50 e parcheggi in linea larghi m. 2,00 (oppure pista ciclabile di m. 2,00) •
- Sedime stradale di m. 8,00: corsia stradale di m. 3,50 e marciapiede di m. 1,50; in alternativa corsia di m. 3,00 e percorso ciclopedonale di m. 2,00

**b.** Per sedimi stradali superiori a m. 8,00 si rispettano i seguenti riferimenti progettuali:

- Sedime stradale di m. 9,00: corsia stradale di m. 3,50, marciapiede di m. 1,00, pista ciclabile di m. 2,00 e parcheggi a pettine o a spina di pesce larghi m. 2,50. In alternativa:
  - percorso ciclopedonale largo m. 2,50 e parcheggi in linea larghi m. 2;
  - due corsie per un totale di m. 7,00 e due marciapiedi larghi m. 1,00.
- Sedime stradale di m. 10,00: due corsie per un totale di m. 7,00, marciapiede di m. 1,00 e parcheggi in linea larghi m. 2,00 o pista ciclabile larga m. 2,00.

**5.** Le strade a senso unico devono essere gestite come “Zone traffico 30”, in particolare quelle con calibro inferiore a m. 6,00 con dossi di rallentamento posto a m. 6,00 dalle testate della strada e uno ogni 100 m; tutti i dossi devono essere realizzati con taglio di ribassamento laterale per il passaggio delle biciclette.

**6.** Le intersezioni stradali devono avere gli angoli a 45 gradi, con diagonali profonde al minimo quanto il calibro della strada minore.

**7.** In Zona B, l'arretramento di m 2,00 delle recinzioni nei casi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione, restauro, risanamento è obbligatorio:

- nelle strade a senso unico con calibro inferiore a m 7,00 (3,50 carreggiata, 1,50 marciapiede, 2,00 parcheggio in linea)
- nelle strade a doppio senso di marcia con calibro inferiore a m 13 (7,00 carreggiata, 1,50 marciapiede, 2,00 parcheggio su un lato, 2,50 pista ciclabile)
- nei casi di lotti d'angolo la cessione è obbligatoria su uno dei due lati a scelta del soggetto richiedente

L'area ceduta computa ai fini del calcolo dell'indice di edificazione.

L'arretramento non è dovuto nel caso in cui il lotto sia profondo meno di 25 m, come risultante dal catasto alla data del 1 gennaio 2019.

### ART. 53 Strade di nuova previsione del PUC

1. Il PUC individua alcuni tracciati stradali di previsione al fine di migliorare il sistema della mobilità comunale, anche in relazione ai nuovi episodi insediativi ammessi. La tabella sottostante riassume le principali caratteristiche delle nuove strade (normate nel dettaglio ai commi seguenti), per la cui realizzazione è raccomandato l'utilizzo dei "criteri di progettazione" descritti all'articolo precedente.

<b>NUOVE STRADE DI PREVISIONE DEL PUC</b>			
Nome	Specifiche	Calibro	Lunghezza
<b>NS-1</b>	Realizzazione da PUA 2 (tratto ricompreso in perimetro) Rotatoria su strada per Casale di Principe	<b>10 metri minimo</b> <b>Raggio rotatoria minimo 5 metri</b>	105 m circa (700 m circa di sviluppo totale)
<b>NS-2</b>	Realizzazione da PUA 3 - rettifica strada vicinale esistente	<b>7 metri minimo</b>	100 m circa
<b>NS-3</b>	Realizzazione da PUA 4 Demolendi	<b>9 metri minimo</b>	250 m circa
<b>NS-4</b>	Realizzazione a carico del PUA 6 - Ex scalo ferroviario	<b>6 metri minimo 3 m minimo per corsie singole separate</b>	100 m circa
<b>NS-5</b>	Urbanizzazione anticipata dal Comune. Monetizzazione pro-quota da PUA 7	<b>7,50 metri minimo</b>	520 m circa
<b>NS-6</b>	Realizzazione da PUA 7	<b>7,50 metri minimo</b>	200 m circa
<b>NS-7</b>	Realizzazione da PUA 7	<b>7,50 metri minimo</b>	190 m circa
<b>NS-8</b>	Realizzazione da PUA 9 (tratto ricompreso in perimetro)	<b>7,00 metri minimo (Zona 30)</b>	300 m circa

#### 2. Tracciato di previsione NS-1 (collegamento Via Acquaro – Viale Don Salvatore Vitale)

2.a) Si tratta della continuazione della "circonvallazione di Casal Principe" in territorio di San Cipriano. Il progetto già elaborato in via preliminare dalla Provincia di Caserta, collega Via Acquaro a Viale Don S. Vitale.

2.b) Il PUC recepisce la previsione di tale tracciato, apportando una modifica migliorativa, con lo spostamento del primo tratto della strada (innesto sulla circonvallazione esistente), lungo circa 105 metri (su un totale di circa 700 metri), che viene inserito nel perimetro del PUA 2, in modo tale da:

- ottenerne la cessione gratuita del sedime;
- permettere un miglior raccordo con la circonvallazione già esistente di Casal di Principe che termina su Via Acquaro (realizzando anche una rotatoria all'incrocio, sempre con risorse private).

2.c) Il PUC prevede un sedime stradale di progetto largo m 10,00 minimo e un raggio di m 5,00 minimo per la rotatoria. In base ai criteri di progettazione (di

cui al precedente Articolo) e alle valutazioni portate in sede di progetto esecutivo, si raccomanda la realizzazione di almeno una pista ciclabile a doppio senso (larghezza m 2,50 minimo) su un lato del nuovo tracciato.

### 3. Tracciato di previsione NS-2

- 3.a) E' la sistemazione, in relazione al PUA 3 previsto dal PUC, del sedime di una strada podereale esistente per la lunghezza di 100 m circa, come strada di accesso da Via Acquaro a servizio al nuovo ambito residenziale.
- 3.b) Il sedime dovrà avere un'ampiezza minima di m 7,00, garantendo il doppio senso di marcia e un'opportuna percorrenza in sede protetta, almeno per pedoni.

### 4. Tracciato di previsione NS-3

- 4.a) E' la strada vicinale a servizio del PUA 4 (Zona C3 "Rilocalizzazione demolendi") previsto dal PUC, come collegamento tra Via Separetto e Via Acquaro.
- 4.b) Il PUC prevede un sedime di progetto largo minimo m 9,00.
- 4.c) Con riferimento ai "criteri di progettazione" di cui all'Articolo precedente, la regolazione del tracciato a senso unico o a doppio senso verrà valutata in sede di presentazione, da parte del Comune, del "Piano di Frazionamento" dell'ambito.
- 4.d) La parte finale del collegamento stradale, su Via Acquaro, non ricade nel perimetro del PUA 4: l'acquisizione delle aree interessate potrà avvenire sia tramite esproprio per pubblica utilità sia in relazione a un nuovo e volontario intervento di edificazione in area libera di Zona B (vincolata appunto, in sede di rilascio di titolo abilitativo, alla cessione del sedime stradale).

### 5. Tracciato di previsione NS-4

- 5.a) E' un complesso di opere teso alla ridefinizione della mobilità tra le vie Ferrovia e Grassi, in relazione al PUA 6 "Ex Scalo ferroviario". La strada di nuova realizzazione sarà a servizio della nuova edificazione del PUA e formerà un anello viario da regolare con le modalità di "Zona 30".
- 5.b) Sono previsti:
- la realizzazione di una nuova strada di collegamento a senso unico, tra Via Ferrovia e Via Grassi, dell'ampiezza minima di m 6,00, da attrezzare con percorso ciclopedonale e alberature di arredo;
  - la regolazione dell'incrocio tra Via Ferrovia e il nuovo tracciato, con cordoli di separazione delle corsie (da mantenere a un'ampiezza minima di m 3,00) per consentire la svolta a sinistra da nord su via Ferrovia e l'immissione dalla stessa provenendo da ovest;
  - la trasformazione di Via Grassi in "viale della stazione", a senso unico dalla piazza (accessibile dal nuovo tracciato) verso nord e con percorsi ciclopedonali protetti da filari alberati sui due lati.
- 5.c) La sistemazione di Via Grassi a "viale della stazione" resta a carico del

Comune.

#### 6. Tracciato di previsione NS-5

6.a) E' il collegamento tra Via Girolamo Savonarola e Via Vasco de Gama, per uno sviluppo complessivo di 520 m circa, rivisto rispetto alla previsione da PRG, per:

- “scaricare” i flussi di traffico dal quartiere residenziale delle vie Bembo e Savonarola;
- servire la nuova residenza del PUA 7.

Ricade nel perimetro del PUA 7, per una lunghezza di circa 230 m nel lato sud dello stesso.

6.b) Il PUC prevede per il nuovo tracciato un sedime dell'ampiezza minima di m 7,50.

6.c) La realizzazione del tracciato può avvenire:

- in forma anticipata da parte del Comune, che richiederà la monetizzazione in compensazione ai soggetti attuatori del PUA 7, pro quota in base alle volumetrie realizzate da ciascun proprietario coinvolto;
- in forma contestuale all'attuazione del PUA 7, da parte degli operatori attuatori come da prevedere nella convenzione allegata al progetto di lottizzazione;
- in entrambi i casi, e con riferimento ai “criteri di progettazione” di cui all'Articolo precedente, la regolazione del tracciato a senso unico o a doppio senso sarà valutata dal Comune.

#### 7. Tracciato di previsione NS-6

7.a) E' una strada vicinale a servizio delle nuove residenze nel PUA 7, di collegamento tra Via Montecorvino e il tracciato di previsione NS-5 (vd. comma precedente), per uno sviluppo longitudinale di 200 m circa.

7.b) Il PUC prevede per il nuovo tracciato un sedime dell'ampiezza minima di m 7,50.

7.c) La realizzazione del tracciato avviene, con specifica indicazione all'interno della convenzione per il PUA 7:

- da parte dei soggetti attuatori delle Zone C1 nel PUA, per tutta la lunghezza corrispondente a dette zone;
- da parte dei soggetti attuatori della Zona C3 (ceduta dal PUA 7) per la porzione rimanente. Qualora il Comune o i soggetti attuatori delle Zone C1 provvedano alla realizzazione anticipata, ai soggetti attuatori in zona C3 sarà richiesta una monetizzazione “compensativa”, pro quota in base alle volumetrie realizzate da ciascun proprietario.

7.d) Ad ultimazione dell'intero tracciato, lo stesso dovrà essere regolato a senso unico da sud verso nord, con riferimento ai “criteri di progettazione” di cui all'Articolo precedente, per costituire un circuito di mobilità integrato con gli altri due tracciati limitrofi NS-5 e NS-7.

#### Tracciato di previsione NS-7

- 7.e) E' una strada vicinale a servizio delle nuove residenze nel PUA 7, di collegamento tra Via Montecorvino e il tracciato di previsione NS-5 (vd. comma precedente), per uno sviluppo longitudinale di 200 m circa.
- 7.f) Il PUC prevede per il nuovo tracciato un sedime dell'ampiezza minima di m 7,50.
- 7.g) La realizzazione del tracciato avviene, con specifica indicazione all'interno della convenzione per il PUA 7:
- da parte dei soggetti attuatori delle Zone C1 nel PUA, per tutta la lunghezza, come aree in cessione vincolate alla realizzazione dei volumi residenziali;
  - il Comune può provvedere alla realizzazione anticipata, addebitando ai soggetti attuatori in zone C1 una monetizzazione "compensativa", pro quota in base alle volumetrie realizzate da ciascun proprietario.
- 7.h) Ad ultimazione dell'intero tracciato, lo stesso dovrà essere regolato a senso unico da nord verso sud, con riferimento ai "criteri di progettazione" di cui all'Articolo precedente, per costituire un circuito di mobilità integrato con gli altri due tracciati limitrofi NS-5 e NS-6.

## 8. Tracciato di previsione NS-8

- 8.a) E' il collegamento tra Via Michelangelo Buonarroti e Via Campo d'Isola, per uno sviluppo complessivo di 300 m circa, ricadente in larga parte nel perimetro del PUA 9. La strada, da realizzare con riferimento ai "criteri di progettazione" di cui all'Articolo precedente e come "zona 30", dovrà caratterizzarsi come asse prospettico, alberato sui due lati in ingresso da Via Buonarroti, verso la nuova chiesa (e piazza/sagrato) realizzata nel PUA 9, continuando verso la stessa come area pedonale.
- 8.b) Il PUC prevede per il nuovo tracciato un sedime dell'ampiezza minima di m 7,00.
- 8.c) La realizzazione del tracciato avviene, con specifica indicazione all'interno della convenzione per il PUA 9, secondo l'andamento descritto dalla cartografia del PUC.
- 8.d) Il tracciato dovrà essere gestito come ZTL 30 a senso unico da ovest verso est, compatibilmente con la percorrenza ciclabile.

## **ART. 54 Parcheggi**

### 1. Generalità

**a.1** I parcheggi pertinenziali, posti auto o box, dei nuovi edifici a destinazione residenziale o terziaria di ogni tipo devono essere interrati e/o in copertura o in parcheggi anche pluripiano interni agli edifici. e comunque integrati

**b.1** Soggetti privati possono chiedere l'autorizzazione a realizzare parcheggi sotto suolo pubblico in diritto di superficie convenzionato. I posti auto o i box auto devono essere riservati, per un anno dalla fine dei lavori, per almeno il 50% ai residenti in una fascia di 500 m. dal manufatto.

**b.2** La superficie deve essere sistemata a verde con uno strato di terra di almeno 0,80 m. e/o piazza pubblica secondo convenzione con il Comune, prevedendo parcheggi liberi

nella misura del 10% di quelli interrati.

c. Per gli edifici esistenti, se è dimostrata l'impossibilità della realizzazione in interrato sono ammessi:

- posti auto a raso separati con un albero;
- ogni due stalli nel caso di disposizione "a pettine"; o a spina pesce
- ogni stallo nel caso di disposizione "in linea";
- eventuali cover car devono avere le pareti inverdite e le coperture fotovoltaiche;
- posti auto al piano terra, senza accesso diretto dalla strada;
- per gli edifici esistenti è ammesso un box doppio (fino a due posti auto) fuori terra per ogni alloggio, preferibilmente accorpato all'edificio esistente;
- in ogni caso sono vietati box auto con accesso diretto dalla strada.

d. La trasformazione dei sottotetti per residenza deve monetizzare i parcheggi pertinenziali se non vengono individuati in aree private accessibili da spazi pubblici nel raggio di 100m dall'intervento

e. Gli esercizi commerciali di vicinato (EdV), le medie strutture di vendita, le attività terziarie e ricettive ricavate in edifici esistenti, possono asservire le aree standard a parcheggio in aree comunali nel raggio di 500 metri o lungo le strade, assumendosi i relativi costi.

## 2. Tessuto urbano consolidato (Zone A, B e C)

b. Per i nuovi edifici a destinazione residenziale i parcheggi standard sono ammessi a raso per la quota di 10 mq/abitante.

c. I box auto pertinenziali non computano SL o volume.

3. In ogni caso sono vietati box auto con accesso diretto su strada.

4. La tabella seguente riporta la dotazione di parcheggi richiesta in relazione a ciascuna destinazione d'uso (cfr. Gruppi funzionali di cui alle presenti Norme), ferme restando le ulteriori disposizioni contenute nelle presenti Norme e ad integrazione di quanto non esplicitamente previsto dalle stesse.

TABELLA RIASSUNTIVA PER LA DOTAZIONE DI PARCHEGGI RICHIESTA IN RELAZIONE ALLE DIFFERENTI DESTINAZIONI D'USO	
<b>Gf 1 Residenza</b>	<b>A) Fino a 10 mq/ab. nelle cessioni per servizi ("standard") da nuove realizzazioni B) Secondo le disposizioni della L. 122/1989 e s.m.i. per i parcheggi pertinenziali</b>
<b>[Zone A, B e C]</b>	<p>1) I box/posti auto di nuova realizzazione devono essere interrati. Qualora si dimostri l'impossibilità della realizzazione interrata, i box auto fuori terra devono essere accorpati ai volumi esistenti.</p> <p>2) In caso di nuova realizzazioni volumetriche sulla base del meccanismo di commercializzazione dei diritti volumetrici, i posti auto, qualora non presenti, devono essere realizzati anche sul pregresso, con riferimento alle disposizioni normative vigenti in materia di parcheggio (L. 122/1989 e successive).</p> <p>3) In relazione a interventi di risanamento/restauro, è obbligatoria la dotazione di posti auto nella misura di 1 mq/10mc. La quota mancante al netto dei posti auto esistenti dev'essere realizzata in interrato.</p>
<b>Gf 2</b>	<b>Settore secondario: attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale.</b>

<b>Gf 2.1</b> (art. 35 NtA)	<u>Attività industriali e artigianali:</u> <b>10% della SL (10 mq/100 mq)</b> Gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione globale, devono dotarsi della quota minima di parcheggi a standard del 20% della SL Complessiva
<b>Gf 2.2</b> (art. 35 NtA)	<u>Attività artigianale di servizio</u> <b>10% della SL (10 mq/100 mq)</b> Gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione globale, devono dotarsi della quota minima di parcheggi a standard del 20% della SL complessiva
<b>Gf 2.3</b> (art. 30 NtA)	<u>Impianti di distribuzione del carburante</u> <b>10% dell'area (10 mq/100 mq)</b>
<b>Gf 3</b>	<u>Settore terziario: attività di produzione di servizi</u>
Gli esercizi commerciali di vicinato (EdV), le medie strutture di vendita, le attività terziarie e ricettive ricavate in edifici esistenti, possono asservire le aree standard a parcheggio in aree comunali nel raggio di 500 metri o lungo le strade, assumendosi i relativi costi.	
<b>Gf 3.1</b>	Unità immobiliari aventi SL ≤ mq 150 <b>Come la residenza</b>
<b>Gf 3.2</b>	Medie attività: unità immobiliari aventi SL >150 e ≤ 500 mq <b>10% della SL (10 mq/100 mq)</b>
<b>Gf 3.3</b>	Grandi attività: unità immobiliari aventi SL >500 mq <b>80% della SL (80 mq/100 mq)</b>
<b>Gf 3.4</b>	Attività ricettive [Non rientrano le attività ricomprese nel gruppo Gf 7.2] <b>Come la residenza</b>
<b>Gf 3.5</b>	Attività di magazzinaggio e autotrasporto: <b>10% della SL (10 mq/100 mq)</b>
<b>Gf 3.6</b>	Logistica <b>10% della SL (10 mq/100 mq)</b>
<b>Gf 3.7</b>	Attività di commercio all'ingrosso <b>10% della SL (10 mq/100 mq)</b>
<b>Gf 4</b>	<u>Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo</u>
	<b>100% della SL (100 mq/100 mq)</b>
<b>Gf 5</b>	<u>Commercio</u>
<b>Gf 5.1</b>	Esercizi commerciali di vicinato (EdV), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250. <b>Come la residenza</b>
<b>Gf 5.2</b>	Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1, > mq 250 e ≤ mq 600): <b>100% della SL (100 mq/100 mq)</b>
<b>Gf 5.3</b>	Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2, > mq 600 e ≤ mq 1.500): <b>100% della SL (100 mq/100 mq)</b>
<b>Gf 5.4</b>	Medie strutture di vendita di 3° livello (MS3, > mq 1.500 e ≤ mq 2.500): <b>100% della SL (100 mq/100 mq)</b>
<b>Gf 5.5</b>	Grandi Strutture di vendita (GS) aventi superfici di vendita superiori a mq 2.500, anche articolate in forma unitaria. <b>200% della SL (200 mq/200 mq)</b>
	<u>Struttura di vendita organizzata in forma unitaria (CC)</u>

<b>Gf5.6</b>	<b>(Gf5.6.1) Centro commerciale:</b> 200% della SL (200 mq/200 mq)
	<b>(Gf5.6.1a) Centro commerciale tradizionale (CCT):</b> 200% della SL (200 mq/200 mq)
	<b>(Gf5.6.1b) Centro commerciale multifunzionale (CCM):</b> 200% della SL (200 mq/200 mq)
	<b>(Gf5.6.2) Factory Outlet Center (CCFO):</b> 200% della SL (200 mq/200 mq)
	<b>(Gf5.6.3) Parco commerciale (CCPC):</b> 200% della SL (200 mq/200 mq)
<b>NOTA: il dimensionamento delle aree per parcheggio delle strutture di commercio deve in ogni caso rispettare le normative nazionali e regionali vigenti (L.r. 1/2014 e s.m.i.)</b>	
<b>Gf 6</b>	Altre attività terziarie: palestre, centri benessere e SPA  50% della SL (50 mq/100 mq)
<b>Gf 7</b>	Agricoltura: attività del settore primario
<b>Gf 7.1</b>	Attività del settore primario: [Come la residenza per la sola abitazione dell'imprenditore agricolo]
<b>Gf 7.2</b>	Attività agrituristiche: Come la residenza
<b>Gf 8</b>	Servizi di vicinato e d'interesse generale
<b>Gf 8.1</b>	A progetto
<b>Gf 8.2</b>	Come la residenza

## ART. 55 Conservazione e implementazione del verde

### 1. Definizioni

#### a. **Forestazione**

L'attività di forestazione è rappresentata da rimboschimenti a scopo ambientale e/o protettivo, anche nel tessuto urbano consolidato, finalizzati a costituire un bosco permanente e/o tracciati verdi per la connettività ecologica diffusa sul territorio

#### b. **Tutela del verde nel tessuto urbano**

Nei tessuti consolidati è vietato il taglio degli alberi, eccezion fatta per essenze malate o compromesse. Il Comune può concedere deroghe, subordinando l'autorizzazione all'abbattimento ad un'impegnativa di sostituzione delle essenze eliminate in un rapporto minimo di 2 a 1.

Nel tessuto urbano è vietato il taglio degli alberi con altezza maggiore di 4 m., eccezion fatta per le essenze malate o compromesse. Il Comune può concedere deroghe a fronte di dimostrate necessità.

#### c. **Tutela del verde territoriale**

Il PUC persegue l'obiettivo di tutelare il paesaggio naturale e gli ambienti meritevoli di conservazione, negli elementi del patrimonio arboreo - vegetale.

### 2. Accorgimenti tecnico – progettuali per le aree verdi

#### a. Parcheggi

Nei parcheggi è molto importante il giusto e funzionale accostamento tra veicoli ed elementi vegetali e per quanto riguarda la tipologia di albero adatta all'arredo verde dei

parcheggi è necessario tenere presente alcuni requisiti:

- chioma ampia e folta;
- una certa resistenza agli agenti inquinanti;
- assenza di frutti voluminosi e pesanti;
- assenza di organi vegetali attraenti i volatili;
- assenza di produzione di sostanze imbrattanti;
- assenza di apparato radicale superficiale.

Altri requisiti sono preferenziali:

- una certa rusticità;
- una certa solidità dei tessuti meccanici;
- una non eccessiva vigoria vegetativa che costringa a frequenti potature, con minima sottrazione di spazio alla sosta e alle manovre degli automezzi.

### **b. Alberata stradale**

Le essenze dell'alberatura stradale vengono distinte in base all'altezza raggiunta nel pieno sviluppo vegetativo, con riferimento alla tabella di seguito riportata, in:

- alberi di prima grandezza, che superano l'altezza di 25 metri ;
- alberi di seconda grandezza, tra 15-25 metri;
- alberi di terza grandezza, sino a 15 metri;
- piccoli alberi, o alberelli, che al massimo raggiungono altezze di 6-8 metri. Tali parametri sono riferibili a piante cresciute nel proprio ambiente, di età adulta e senza avere subito potature di contenimento, ovvero cresciute libere in assenza di azioni antropiche dirette o indirette.

Le funzioni delle sistemazioni a verde stradali sono molteplici:

- ombreggiamento contro il riverbero delle pavimentazioni;
- ombreggiamento delle aree di sosta di persone e veicoli;
- arredo urbano;
- mascheramento di strutture, servizi, costruzioni antiestetiche;
- filtrazione di gas di scarico, polveri, smog;
- ossigenazione di ambienti malsani o stagnanti.

Il sesto di impianto è un parametro molto importante per la progettazione delle alberate stradali. Gli impedimenti spaziali sono numerosi e vincolanti: larghezza della sede stradale, traffico veicolare, ecc. in molti casi gli spazi lasciati disponibili per le alberature nei tessuti urbani sono ristretti per le esigenze biologiche degli alberi danneggiando, in alcuni casi, anche gli edifici. Le essenze arboree spesso vengono messe a dimora con scarse distanze d'impianto e senza tenere conto delle esigenze spaziali della pianta adulta. Per tali motivi, nel caso di alberature di nuovo impianto vanno analizzati tutti gli aspetti della sede stradale, non ultimo l'orientamento, che può essere fonte di squilibri vegetativi per l'irregolare distribuzione della radiazione luminosa che investe le piante.

### **c. Aiuole**

Le tipologie più utilizzate per l'allestimento di un'aiuola possono essere di diverso tipo:

- tappeto erboso;

- tappeto erboso con piante ornamentali, annuali e perenni, sostituibili di stagione in stagione;
- cuscineti di cespugli a piccolo sviluppo oppure adatti ad essere mantenuti tosati;
- integrale copertura verde con arbusti;
- integrale copertura verde con erbacee perenni tappezzanti.

Per quanto riguarda la messa a dimora di essenze arboree all'interno di aiuole o simili, si riportano i seguenti parametri considerando l'ampiezza effettiva dello spazio verde:

- larghezza minima per messa a dimora di soggetto di prima grandezza (altezza oltre 25 m): 3m;
- larghezza minima per messa a dimora di soggetto di terza grandezza e/o arbusti (sino a 15m): 1,50 m;
- larghezza minima per prati e tappezzanti: 1m.

#### **d. Margini stradali**

Le sistemazioni stradali a verde, oltre ad un miglioramento estetico dell'ambiente, possono contribuire a soddisfare altre esigenze, quali:

- ombreggiamento nella stagione estiva;
- aumento dell'umidità nel periodo caldo-arido;
- filtrazione di sostanze inquinanti (gas, fumi, polveri);
- mitigazione inquinamento acustico;
- frangivento;
- difesa dello smottamento dei cigli stradali.

**e. Strade di pianura:** l'introduzione di piante in questo tipo di strada contribuisce ad interrompere la monotonia del tracciato pianeggiante, alla filtrazione di sostanze inquinanti, alla mitigazione dei rumori, all'ombreggiamento nella stagione estiva

**f. Strade ad alto scorrimento:** le arterie stradali sono una delle principali fonti di inquinamento acustico degli ambienti antropizzati; una delle principali funzioni della vegetazione ai lati di queste strade è quella di schermo acustico, anche se gli spessori delle fasce di vegetazione ai margini delle sedi stradali non consentono di assolvere in pieno l'effetto antirumore.

Tuttavia esistono specie che per la loro forma e il fogliame persistente si prestano maggiormente a fungere da filtro acustico. Un'altra importante funzione svolta dalla vegetazione, nello spartitraffico centrale, è quella di barriera antifaro. Le caratteristiche delle specie adatte ad assolvere a questa funzione sono:

- resistenza ai gas di scarico;
- resistenza alla siccità;
- capacità di formare una massa vegetale compatta;
- fogliame sempreverde o persistente a lungo;
- elevata rusticità.

**8 – ABACO DELLE SPECIE AUTOCTONE (art. 31, D.G.R. 28.7.2000 n. 7/601)**

nome specie	classe di grandezza			
	prima	seconda	terza o quarta	
Acer campestre (acero campestre)		X		
Acer platanoides (acero riccio)		X		
Acer pseudoplatanus (acero montano)		X		
Alnus glutinosa (ontano nero)		X		
Betula pendula (betulla)	X			
Corylus avellana (nocciolo)				X
Carpinus betulus (carpino bianco)				X
Castanea sativa (castagno)	X			
Celtis australis (bagolaro)	X			
Cornus mas (corniolo)				X
Cornus sanguinea (sanguinello)				X
Crataegus monogyna (biancospino)				X
Evonimus aeropaeus (fusaggine)				X
Fagus sylvatica (faggio)	X			
Frangula alnus (frangola)				X
Fraxinus excelsior (frassino maggiore)	X			
Fraxinus ornus (orniello)				X
Ilex aquifolium (agrifoglio)				X
Laburnum anagyroides (maggioclondolo)				X
Ligustrum vulgare (ligustro)				X
Maespius germanica (nespolo)				X
Malus sylvestris (melo selvatico)				X
Morus alba (gelso)				X
Morus nigra (gelso nero)				X
Pinus sylvestris (pino silvestre)	X			
Populus alba (poppo bianco)	X			
Populus ssp. (poppo nero)	X			
Populus tremula (poppo tremulo)	X			
Prunus avium (ciliegio selvatico)		X		
Prunus spinosa (prugnolo)				X
Quercus cerris (cerro)	X			
Quercus pubescens (roverella)		X		
Quercus robur (farnia)	X			
Quercus sessiflora (rovere)	X			
Rhamnus catarticus (spino cervino)				X
Salix caprea (salicone)				X
Salix ssp (salice, specie varie)		X		
Sanbucus nigra (sambuco)				X
Sorbus aria (farinaccio)				X
Sorbus torminalis (ciavardello)		X		
Tilia cordata (tiglio)	X			
Ulmus minor (olmo)	X			
Viburnum lantana (lantana)				X
Viburnum opulus (pallon di neve)				X
Taxus baccata (tasso)		X		

## **ART. 56 Mitigazioni**

1. La realizzazione di parcheggi per auto deve rispettare i seguenti criteri di progettazione/inserimento urbanistico:

- per parcheggi a pettine o a spina di pesce, stalli da 2,50 X 5,00 m, con un'aiuola ogni due stalli larga minimo m 1 e profonda 3,50 m, con un albero di seconda grandezza e arbusti al piede;
- per parcheggi in linea, stalli da 2,00 X 5,00 m, con allargamenti alle estremità a 60°, intervallati da un'aiuola larga 1,00 m; nel lato stretto, con un albero di seconda grandezza e arbusti al piede.

2. Per le strade extraurbane è prescritta la realizzazione di un filare alberato, almeno su un lato, con alberi di prima grandezza (cfr. Articolo precedente), a distanza opportuna dal sedime stradale e con sesto d'impianto di 4 metri (pioppi, carpini,..) e 6 metri (ippocastani, tigli, eucalipti,...).

3. Nelle aree per deposito, di ogni tipo, è prescritta la realizzazione di perimetro verde esclusi gli ingressi, nel numero massimo di 2 (due) per uno sviluppo massimo di 10,00 m, con:

- siepe continua alta minimo 1,00 m all'impianto e 2,00 m a regime;
- filare alberato con

4. Le recinzioni seguono la normativa del RUEC in generale. Le nuove recinzioni per la parte trasparente devono essere affiancate da siepi alte all'impianto almeno 1,00 m e a regime almeno 2,00 m.

5. Le fasce di rispetto di cui viene utilizzata la potenzialità edificatoria devono essere alberate almeno con un filare di alberi di prima grandezza, a spese del soggetto utilizzatore: la realizzazione di tale filare deve essere concordata con gli Uffici comunali competenti in merito alla posizione e alle essenze da impiantare, ai fini del coordinamento con interventi simili.

## **ART. 57 Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale**

1. Per i contenuti di cui al presente articolo si fa riferimento alle disposizioni del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. "Codice dell'Ambiente" e alle risultanze prescrittive dello studio geologico.

2. Le disposizioni del presente articolo prevalgono su quelle delle altre disposizioni degli atti del PUC.

### **3. Disciplina**

a. Sono subordinati alla validazione della compatibilità ambientale dell'area, nella relativa procedura di esame e di approvazione e qualora riguardino in tutto o in parte porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività industriali od artigianali, i seguenti casi:

- i cambi di destinazione d'uso;
- i piani attuativi;
- gli atti di programmazione negoziata e i progetti di opere pubbliche;
- gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e di sostituzione edilizia.

Tale validazione di compatibilità ambientale dell'area deve essere conseguita attraverso indagini e procedure che escludano, nelle matrici ambientali soggette ad indagini (qualità del suolo e del sottosuolo), la presenza di contaminanti in concentrazioni superiori a quanto indicato dalla normativa vigente.

**b.** Le indagini necessarie ad individuare, preliminarmente, le caratteristiche qualitative delle matrici ambientali sono espresse in un progetto, redatto da professionista abilitato, da presentare contestualmente al Comune ed all'ARPAC competente per territorio. Contenuti e modalità di esecuzione del progetto devono essere riferiti alle caratteristiche della produzione pregressa svolta sull'area e definiti con Comune ed ARPAC che provvederanno ad approvare il piano di indagini.

**c.** Sulla base dei risultati ottenuti dalle indagini, che verranno confrontati con i valori della Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) riferita alla destinazione da dare al sito, la relazione finale del Direttore dei lavori (che dovrà essere assentita e validata da Comune ed ARPAC) autocertificherà la compatibilità o meno dell'area.

**d.** Qualora invece i valori riscontrati per almeno una delle matrici ambientali indagate fossero superiori alla CSC dovrà essere dato avvio alla procedura prevista dalle leggi e dai provvedimenti regionali in materia.

## **ART. 58 Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico**

### **1. Applicazione ed effetti**

**a.** Il PUC incentiva la costruzione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse, mediante i seguenti "Criteri di Premialità Ambientale"

**b.** L'utilizzazione del Criterio di Premialità Ambientale è facoltà del soggetto attuatore, Il conseguimento dei requisiti in materia di risparmio idrico e energetico, dettati dal *Criterio di premialità ambientale* di cui al presente articolo, determina:

- l'incremento del 5% dell'indice di edificabilità stabilito per l'ambito urbanistico di appartenenza, qualora siano raggiunti i requisiti espressi per la premialità per il risparmio idrico, attraverso l'impiego di impianti e tecniche costruttive utili al recupero delle acque meteoriche e al loro riutilizzo per:
  - irrigazione parchi e giardini,
  - funzionamento dei servizi igienici,
  - altri usi non domestici.
- incrementi volumetrici come previsto dalla normativa nazionale e regionale di riferimento, in relazione all'art. 11 D. Lgs. 115/2008 e s.m.i.

## **ART. 59 Disposizioni normative in campo energetico e ambientale**

### **1 -Impianti solari e fotovoltaici**

Il titolo abilitativo necessario per l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici è quello stabilito dalla legge.

2- Si intendono incluse nella definizione tutte le antenne, parabole, e i ripetitori che i diversi gestori di telefonia necessitano di porre in essere allo scopo di erogare servizi di

telecomunicazione cellulare sul territorio. L'installazione degli impianti verrà coordinata da piani di sviluppo annuali proposti dai gestori delle telecomunicazioni, e in base alle modalità dagli stessi stabilite. Tali modalità dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- garantire un corretto insediamento urbanistico e ambientale, con lo scopo di minimizzare l'impatto visivo e prevenire potenziali effetti derivanti dai campi elettromagnetici, in base al principio della cautela ex art. 5 L. 36/2001 e s.m.i.;
- trovare prioritaria collocazione presso ambiti già ospitanti impianti tecnologici di altre infrastrutture compatibili non utilizzate da utenti, ovvero non limitrofe a spazi dedicati alla permanenza delle persone, in base al principio della "cubicazione" e "condivisione" delle infrastrutture ex art. 89 D. Lgs. 259/2003 e s.m.i.;
- favorire la localizzazione presso ambiti territoriali recanti fasce di rispetto inedificabili per gli insediamenti umani;
- prevedere la segnaletica e la delimitazione prevista dalle vigenti normative.

**b.** Sono vietate le installazioni di tali impianti in corrispondenza di edifici scolastici, strutture assistenziali e di ricovero ospedaliero, strutture equivalenti comportanti permanenza continuativa di persone minorenni o con problemi di salute. L'installazione di impianti fissi di telefonia mobile è sottoposta obbligatoriamente alla valutazione paesistica dei progetti prevista dalla normativa nazionale e regionale vigente.

#### **ART. 60 Norma di coordinamento**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono da intendersi integrate dalle discipline approvate dal Comune per per strumenti di pianificazione settoriale, quali:

- Piano di Zonizzazione Acustica;
- Studio Geologico;
- Piano di microzonazione sismica;
- Piano di ogni altro settore oggetto di pianificazione di dettaglio, che fanno parte integrante del PUC.

## ALLEGATO – REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

### ART. A Oggetto e finalità del Regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina il **Registro dei diritti edificatori** per quanto riguarda:
  - a) le modalità di acquisizione, di trasferimento e di estinzione dei diritti edificatori;
  - b) la forma, le funzioni e la compilazione del Registro;
  - c) il rilascio del certificato dei diritti edificatori;
  - d) la pubblicazione e la consultazione del Registro.
2. Il Regolamento agisce nel rispetto delle Norme di Attuazione del PUC, con particolare riferimento all'articolo "Disciplina dei diritti edificatori nelle Zone Omogenee.

### ART. B Origine e attribuzione dei diritti edificatori

1. Per diritto edificatorio si intende la possibilità, determinata dallo strumento urbanistico comunale (PUC) di usufruire di una quota di Superficie utile (SU) ovvero Superficie lorda (SL) ovvero Volume (V), al netto delle quote già edificate, che il titolare ha il diritto di utilizzare o cedere sul territorio comunale nelle forme e nei modi stabiliti dallo strumento urbanistico e disciplinate dal presente Regolamento.
2. I diritti edificatori sono assegnati ad ogni terreno dalla zonizzazione e dalla disciplina di cui alle presenti Norme, nel rispetto delle stesse anche in forma virtuale. Il PUC e gli elaborati ad esso allegati stabiliscono, attraverso specifici criteri, le aree di decollo e di atterraggio dei diritti edificatori individuate entro il perimetro del territorio urbanizzato comunale.
3. Aree "di decollo" e "di atterraggio" dei diritti edificatori
  - a. Sono aree "di decollo" quelle in cui il diritto edificatorio, o una sua parte, può essere svincolato dal suolo che lo genera.
  - b. Sono aree "di atterraggio" quelle che possono accogliere, nei limiti e nelle modalità previsti dalle Norme tecniche di attuazione, diritti edificatori aggiuntivi rispetto alle superfici e alle volumetrie preesistenti ovvero rispetto all'indice edificatorio previsto.
  - c. Il Comune trascrive il diritto virtuale all'edificazione (superficie e/o volume) nell'apposito Registro dei Diritti Edificatori, di pubblica consultazione, nel momento in cui tale diritto viene commercializzato con altre aree (vd. commi successivi) e/o reso disponibile alla vendita.
  - d. Nelle aree "di atterraggio", per effetto dell'acquisto di una volumetria virtuale dal Registro dei diritti edificatori, verrà quindi registrato un incremento volumetrico.
  - e. Il PUC individua le seguenti aree "di decollo" e/o "di atterraggio" dei diritti edificatori:
    - le aree private e pubbliche ricomprese in zona omogenea A, secondo la disciplina contenuta nel PUA "Centro Storico";
    - le aree private e pubbliche ricomprese nelle zone omogenee B e C, che non hanno ancora esaurito la capacità edificatoria nel rispetto degli indici edificatori assegnati dal PUC e da eventuali PUA;
    - tutte le aree pubbliche, esistenti o acquisite dal Comune tramite meccanismi espropriativi ovvero di pianificazione urbanistica (es. cessioni da PUA).
  - f. La commercializzazione dei diritti volumetrici, se prevista, dovrà essere regolata

all'interno degli atti convenzionali di adozione ed approvazione dei singoli PUA.

g. Sono escluse dalla possibilità di generare diritti edificatori:

- le aree e gli edifici ricadenti in zone omogenee agricole (E);
- le aree e gli edifici soggetti a vincoli di tutela culturali e paesaggistici ambientali ai sensi della normativa vigente (D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., altra normativa in materia).

### **ART. C Certificato dei diritti edificatori**

1. I diritti edificatori vengono attestati dall'Ufficio comunale competente con l'emissione del "Certificato dei diritti edificatori", redatto con riferimento al "Modulo 1" contenuto nel presente Allegato, che dimostra la titolarità dei diritti.

2. Nei casi in cui il Comune desse inizio a una procedura espropriativa al fine di realizzare gli interventi di pubblica utilità previsti dal Piano Urbanistico Comunale (PUC) su "aree di decollo", la titolarità dei diritti edificatori si ha solo fino alla emissione del Decreto di esproprio (o alla sottoscrizione di accordo di cessione bonaria tra le parti).

3. I diritti edificatori potranno essere acquistati sino al raggiungimento dell'edificabilità massima realizzabile prevista dalle Norme tecniche di attuazione del PUC per l'area "di atterraggio" sulla quale devono ricadere. Pertanto, nell'atto di acquisto dei diritti edificatori, dovrà essere indicata l'area sulla quale gli stessi diritti saranno trasferiti.

4. Il Comune è titolare di diritti edificatori, generati dalle aree di sua proprietà e assoggettate alle previsioni del PUC e/o di PUA.

### **ART. D Struttura e funzioni del Registro**

1. Gli atti di cessione e di acquisto dei diritti edificatori virtuali verranno registrati, trattati e controllati dal Comune con il "Registro dei Diritti Edificatori".

2. In conformità alle disposizioni attuative contenute nel PUC ovvero in PUA, nel Registro dei Diritti Edificatori sono obbligatoriamente trascritti gli immobili che generano tali diritti sia "in decollo" che "in atterraggio".

3. I dati relativi ai fondi che generano diritti edificatori in relazione alle previsioni del PUC vigente vengono iscritti all'interno del Registro su richiesta delle singole proprietà.

4. Le superfici delle aree oggetto di "decollo", dovranno risultare da apposito rilievo a firma di Tecnico abilitato che dimostri la consistenza delle aree, con espresso riferimento alle previsioni cartografiche del Piano urbanistico comunale.

5. Il Comune, ai fini di una fattiva ed efficace attuazione delle previsioni del PUC, garantisce specifica pubblicità a tale sezione del Registro e ne segnala, anche in via informatica, i contenuti ai proprietari dei fondi "di atterraggio" che ne abbiano fatto richiesta.

6. Il Registro dei Diritti Edificatori contiene le seguenti informazioni:

- il numero progressivo;
- proprietà dell'area di decollo e dati catastali;
- superficie fondiaria e superficie asservita dell'area di decollo;
- l'indicazione in SU o SL (metri quadrati) ovvero in V (mc), in ogni caso sulla base dei contenuti del PUC, dei diritti edificatori generati, trasferiti e residui;
- la data di rilascio del certificato attestante i diritti edificatori;

- nome del notaio rogante, numero di raccolta e di repertorio e data, data e numero di registrazione dell'atto, data e numero di trascrizione dell'atto;
- proprietà dell'area di atterraggio a cui viene rilasciato il relativo certificato e dati catastali;
- metri cubi del fabbricato se esistente sull'area di atterraggio;
- superficie fondiaria e superficie asservita nell'area di atterraggio;
- diritti edificatori (in mq o in mc) atterrati;
- gli estremi del titolo abilitativo ovvero del piano attuativo con il quale i diritti edificatori vengono consumati;
- diritti edificatori residui (in mq o in mc);
- l'annotazione delle successive volturazioni;
- eventuali note aggiuntive.

7. In ogni caso, le trascrizioni dei diritti edificatori "decollati" e/o "atterrati", nonché residui, devono avvenire utilizzando parametri urbanistici (e conseguenti indici) univoci.

### **ART. E Compilazione del Registro e rilascio del Certificato**

1. L'iscrizione nel Registro ed il rilascio del relativo Certificato dei Diritti Edificatori avviene nei seguenti casi:

- su richiesta del proprietario di "aree di decollo" che, in funzione delle previsioni del PUC, intende cedere a titolo oneroso o gratuito i propri diritti edificatori ad altro soggetto;
- su richiesta del proprietario di "aree di atterraggio" che, in funzione delle previsioni del PUC, ha acquisito da altro soggetto i diritti edificatori.

2. Il Registro è tenuto dal Responsabile dell'Ufficio comunale competente in materia urbanistica e di rilascio dei titoli abilitativi, e viene compilato dall'Ufficio al fine di consentire la consultazione del Registro cartaceo da parte degli interessati e dei titolari di un interesse legittimo, con le modalità stabilite per l'accesso agli atti. Il Registro, per estratti, è tenuto altresì in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale, in apposita sezione, nel rispetto delle normative.

3. Il Registro (cartaceo e digitale) non ha efficacia probatoria della titolarità dei diritti edificatori, ma solo indicativa.

4. In caso di contenuto difforme del Registro rispetto ai limiti massimi di edificazione stabiliti dal PUC, fa comunque fede il Piano Urbanistico comunale vigente.

5. In caso di varianti al PUC o di sua integrale revisione, il Registro verrà modificato/aggiornato di conseguenza, per renderlo sempre aderente alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente.

6. Per ogni annotazione sul Registro, il Responsabile dell'Ufficio comunale competente, a sua firma, rilascia all'avente titolo, in un unico esemplare, un certificato, secondo lo schema di riferimento (Modulo 1) del presente Regolamento, attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei diritti stessi.

7. Il rilascio del Certificato dei Diritti Edificatori è soggetto all'assolvimento dell'imposta di bollo ed al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita con deliberazione di Giunta Comunale.

8. In caso di trasferimento dei diritti edificatori l'Ufficio, nell'apposita sezione del

Registro, annota la data del trasferimento del diritto e il nome del nuovo titolare.

9. La possibilità di utilizzazione dei diritti edificatori decorre dalla data di rilascio del Certificato dei Diritti Edificatori.

10. Il Registro evidenzia inoltre le aree prive di diritto edificatorio in quanto divenute tali a seguito di cessione e/o trasferimento dei diritti stessi.

11. Per i passaggi di proprietà fanno fede gli atti notarili e le relative trascrizioni nei registri immobiliari.

12. L'Ufficio comunale competente è tenuto a predisporre ed aggiornare un'apposita cartografia urbanistica, comunale su base catastale, con la quale si evidenziano cromaticamente le aree di decollo e le aree di atterraggio oggetto di movimentazione dei diritti edificatori, con l'indicazione del numero di riferimento al Registro e, per estratto, allegate allo stesso Registro.

13. In caso di trasferimento di aree già iscritte nel Registro dei Diritti Edificatori, l'Ufficio nell'apposita sezione del Registro ed in calce o a margine del certificato originale, annota la data ed il titolo del trasferimento del diritto ed il nome del nuovo titolare.

14. Per l'utilizzo dei diritti a fini edificatori il titolare è tenuto ad allegare alla richiesta di Piano attuativo, di permesso a costruire convenzionato o di altro titolo abilitativo, il certificato in originale, in modo che lo stesso non possa più circolare.

#### **ART. F Gestione e modalità di trasferimento dei diritti edificatori**

1. La cessione dei diritti edificatori avverrà con atto pubblico da trascrivere nei registri immobiliari e da allegarsi in copia al Registro dei Diritti Edificatori.

2. In caso di trasferimento dei diritti edificatori, l'Ufficio competente provvede a verificare l'esistenza del titolo di proprietà e del certificato del venditore. A seguito di verifica positiva, annota nell'apposita sezione del Registro il passaggio di proprietà, ritira il Certificato intestato al venditore e rilascia un nuovo certificato all'acquirente, che è il nuovo avente titolo.

3. Il documento che dimostra la titolarità dei diritti è l'atto notarile di acquisto degli stessi.

4. Ogni atto avente ad oggetto il trasferimento di diritti edificatori dovrà porre a carico dell'acquirente l'obbligo di comunicare al Comune entro 90 (novanta) giorni dalla stipula, l'avvenuta cessione con gli estremi dell'atto e tale obbligo dovrà essere previsto in ogni successivo trasferimento della proprietà dei diritti. L'acquirente dovrà chiedere il rilascio del certificato a suo nome allegando copia dell'atto medesimo e il certificato originale del venditore. L'atto notarile di cessione, anche nei passaggi di proprietà successivi al primo, dovrà sempre contenere:

- l'indicazione degli estremi catastali dell'area di decollo;
- l'indicazione degli estremi catastali dell'area di atterraggio;
- gli estremi dell'atto della cessione originaria;
- gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo.

#### **ART. G Estinzione dei diritti edificatori**

1. Quando il titolare dei diritti edificatori intende utilizzarli su un'area di atterraggio deve allegare alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo oppure all'istruttoria per l'approvazione del Piano attuativo, il certificato rilasciato ai sensi dell'Art. 4.

2. A seguito del rilascio del titolo abilitativo che utilizza/consuma i diritti edificatori nell'area di atterraggio l'Ufficio Competente ne annota gli estremi nel Registro, che ne attesta l'estinzione.
3. A seguito del rilascio del titolo abilitativo che consuma i diritti edificatori il Certificato originale sarà annullato con l'apposizione di idonea indicazione.
4. Nel caso di utilizzo parziale dei diritti edificatori si procederà all'emissione di un nuovo Certificato per la parte edificabile residua.
5. L'Ufficio competente comunale evidenzia cromaticamente nella cartografia digitale su base catastale le aree di decollo e le aree di atterraggio evidenziando, in ambedue i casi, la loro saturazione volumetrica

#### **ART. H Pubblicità e modalità di consultazione del Registro**

1. Il Registro cartaceo sarà consultabile presso il Comune, nell'Ufficio competente, da tutti i soggetti interessati previa richiesta al Responsabile, secondo le modalità per l'accesso agli atti.
2. Il Registro e relativi allegati è tenuto altresì in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale, in apposita sezione, nel rispetto delle normative.  
Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) verrà integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori inerenti l'area/e per la quale è stato richiesto.

#### **ART. I Entrata in vigore**

Il presente Regolamento, il Registro dei Diritti Edificatori e con esso gli allegati entreranno in vigore contestualmente alla pubblicazione sul B.U.R.C. dell'avviso di approvazione definitiva degli atti del PUC, previa adozione dello stesso Regolamento da parte del Consiglio Comunale.

MODULO 1 – Certificato dei Diritti Edificatori (fac – simile)

<b>CERTIFICATO DEI DIRITTI EDIFICATORI</b>	
Numero progressivo: _____	Del _____
<b>Tipologia d'area:</b> <input type="checkbox"/> di decollo <input type="checkbox"/> di atterraggio	
<b>Il Responsabile del Settore:</b> Visto il vigente Piano Urbanistico comunale (PUC) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____, e divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.C. Serie Inserzioni e Concorsi n° _____ del _____. Visto il "Regolamento Comunale per la Gestione del Registro dei Diritti Edificatori" approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° _____ del _____;	
<b>ATTESTA</b>	
<input type="checkbox"/> che il Sig. / la Sig.ra _____ nato a _____ il _____ residente a _____ Via _____ n. _____ C.F. _____	
<input type="checkbox"/> che la Società _____ con sede a _____ Via _____ n. _____ C.F. /P.I. _____	
<b>È TITOLARE DI DIRITTI EDIFICATORI</b>	
<b>PER COMPLESSIVI mq / mc _____</b> di SU (Superficie utile) // SL (Superficie lorda) // V (volume)	
<input type="checkbox"/> generati dalla potenzialità edificatoria dell'area identificata al catasto Fg _____, mappale _____ di mq. _____	
<input type="checkbox"/> derivanti dalla compra vendita di cui all'atto _____	
Tali DIRITTI EDIFICATORI sono annotati nell'apposito Registro al n. progressivo _____;	
<b>IL PRESENTE CERTIFICATO SUI RILASCIATA IN UN UNICO ESEMPLARE</b>	
	Il Responsabile del Settore _____

## MODULO 2 – Modello pagina del Registro dei Diritti Edificatori (fac – simile)

Numero progressivo: _____		REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI Delibera di consiglio Comunale n. _____ del _____	
<b>FASE 1 - AREA DI DECOLLO – ZONA OMOGENEA E INDICI/PARAMETRI URBANISTICI</b>			
Proprietà			
Foglio/Mappale/Sub			
Superficie fondiaria	Mq _____	Superficie asservita	Mq _____
Diritti edificatori		Generati:	
		Trasferiti:	
		Residui:	
Certificato di decollo (allegato A)		Nr. _____	Del _____
Individuazione area su base catastale		(allegato B)	
<b>FASE 2 - TRASFERIMENTO</b>			
Dato atto di cessione			Del _____
Notaio			
Registrazione dell'atto notarile	Nr. _____ Del _____	Trascrizione atto notarile	Nr. _____ Del _____
<b>FASE 3 – AREA DI ATERRAGGIO – ZONA OMOGENEA E INDICI/PARAMETRI URBANISTICI</b>			
Proprietà			
Foglio/Mappale/Sub			
Fabbricato/i esistente/i		S.U. o S.L. (mq) // V (mc)	
Superficie fondiaria	Mq _____	Superficie asservita	Mq _____
Diritti edificatori atterrati		S.U. o S.L (mq) // V (mc)	
Estremi del titolo abilitativo (PdC, ecc.)			
NOTE			