COMUNE DI CIMITILE

PROVINCIA DI NAPOLI

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

RTP : Prof. Arch. Pasquale Miano (capogruppo)

Arch. Eugenio Certosino

Dott.Agr. Lino Pappacena

Dott. Giovanni De Falco

Ing. Sebastiano Molaro della Tecnogea s.a.s

con: Arch. Piera Palladino
Arch. Patrizia Porritiello
Arch. Giuseppe Ruocco
Arch. Enrico Russo
Arch. Adriana Sbarra

P.U.C.
PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il RUP: Arch. Michele Papa

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

aggiornamento 2011

Con integrazioni definite nella Conferenza di Servizi dell' 11/10/2011 e nel Verbale di riunione del 17/10/2011 ai sensi dell'art. 24 della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii.

Il sindaco: Nunzio Provvisiero

Data: Ottobre 2011

D.5

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI 9

CAPITOLO I – OGGETTO ED ELABORATI DEL PUC 11
ART. 1 – OGGETTO E LIMITI DEL PUC 11
ART. 2 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUC 12
ART. 3 – ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DI PIANO 15
CAPITOLO II – DEFINIZIONI E PARAMETRI 17
ART. 4 – PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI 17
ART. 5 – PARAMETRI ED INDICI EDILIZI 21
ART. 6 – LOTTO DI INTERVENTO 23
ART. 7 – REGOLAMENTAZIONE DELLE DISTANZE 24
ART. 8 – DESTINAZIONI D'USO 25
CAPITOLO III – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PUC 28
ART. 9 – ATTUAZIONE DEL PUC 28
ART. 10 – ELEMENTI DI PEREQUAZIONE URBANISTICA 29
ART. 11 – MODALITÀ DI INTERVENTO EDILIZIO 30
ART . 12 – SOSTENIBILITÀ 33

TITOLO II – DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO 34

CAPITOLO I – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO 36
ART. 13 – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO. PRINCIPI GENERALI 36
ART. 14 —RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE PER ZONE OMOGENEE 36
ART. 15 – UNITÀ DI MORFOLOGIA URBANA – SCHEDE 37
CAPITOLO II – CITTÀ STORICA 38
ART. 16 – LA CITTÀ STORICA. PRINCIPI GENERALI 38
ART. 17 – ELEMENTI EDILIZI. UNITÀ MINIME DI INTERVENTO. 39
ART. 18 – MODALITÀ DI INTERVENTO SPECIFICHE 39
ART. 19 – AREA CENTRALE STORICA (A). CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA DEGLI ELEMENTI EDILIZI 40
ART. 20 – EDIFICI SPECIALI, CIVILI E RELIGIOSI 40
ART. 21 – PALAZZI 41
ART. 22 – PALAZZETTI 42
ART. 23 – EDIFICI A CORTE CHIUSA DA ELEMENTI EDILIZI ETEROGENEI 43
ART. 24 – EDIFICI DI BASE A BLOCCO IN CONTESTO LINEARE 43
ART. 25 – EDIFICI DI BASE A BLOCCO A FORMAZIONE DI CORTILI 44

ART. 26 – EDIFICI A BLOCCO ISOLATO CON O SENZA GIARDINO 45
ART. 27 – CASA COLONICA 46
ART. 28 – PALAZZETTI CON IMPIANTO ALTERATO 46
ART. 29 – EDIFICI A BLOCCO MODIFICATI 47
ART. 30 — ALTRI EDIFICI O SPAZI MORFOLOGICAMENTE NON COMPATIBILI 48
ART. 31 – ZONIZZAZIONE. AREA CENTRALE STORICA (A) 50
ART. 32 – ZONIZZAZIONE. IL PARCO ARCHEOLOGICO DELLE BASILICHE PALEOCRISTIANE (A1) 50
ART. 33 – NORME PER GLI SPAZI APERTI PRIVATI DELLA CITTÀ STORICA 51
CAPITOLO III – TESSUTI URBANI DI IMPIANTO RECENTE 54
ART. 34 – TESSUTI URBANI DI IMPIANTO RECENTE (B). PRINCIPI GENERALI 54
ART. 35 – TESSUTI URBANI DI IMPIANTO RECENTE (B). CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA DEGLI ELEMENTI EDILIZI 55
ART. 36 – ZONIZZAZIONE. INSEDIAMENTI URBANI CONSOLIDATI AD IMPIANTO CONCLUSO (BA) 56
ART. 37 – ZONIZZAZIONE. INSEDIAMENTI CONSOLIDATI AD IMPIANTO INCOMPIUTO (BB) 57
ART. 38 – NORME PARTICOLARI PER IL RIONE IACP (EX GESCAL) – AREA EX PEEP (BB7) 60
ART. 39 – COMPARTI PEREQUATIVI PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA (I1-I4) 60
ART. 40 – ZONIZZAZIONE. TESSUTI URBANI AD IMPIANTO FRAMMENTATO O RADO (BC) 62
ART. 41 – COMPARTI PEREQUATIVI (R1-R6) 64
ART. 42 – COMPARTO PEREQUATIVO DI EDILIZIA SOCIALE (R7) 67
ART. 43 – ZONIZZAZIONE. GIARDINI PRIVATI (BD) 68
ART. 44 – ZONIZZAZIONE. EDIFICI STORICI ESTERNI AL PERIMETRO DEL CENTRO STORICO (BE) 68
CAPITOLO IV – AREE ARTIGIANALI 69
ART. 45 – AREE ARTIGIANALI. PRINCIPI GENERALI 69
ART. 46 – AREA DESTINATA AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE LOCALE 69
CAPITOLO V – AREE AGRICOLE 72
ART. 47 – AREE AGRICOLE. PRINCIPI GENERALI 72
ART. 48 – ZONIZZAZIONE. AREE AGRICOLE PERIURBANE (E1) 72
ART. 49 – ZONIZZAZIONE. AREE AGRICOLE ORDINARIE (E2) 74
ART. 50 – ZONIZZAZIONE. EDIFICI RURALI DI ANTICO IMPIANTO (E3) 76
ART. 51 – NORME SPECIALI PER LE MATRICI GEOMETRICHE DELLE AREE DI CENTURIAZIONE 77
CAPITOLO VI – STANDARD 78
ART. 52 – ATTREZZATURE DA STANDARD (F). PRINCIPI GENERALI 78
ART. 53 – ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE (FS) 79
ART. 54 – ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE (FA) ED EDIFICI RELIGIOSI (FC) 79
ART. 55 – SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT (FV) 80
ART. 56 – PARCHEGGI PUBBLICI (FP) E PRIVATI 81

CAPITOLO VII – ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE 84
ART. 57 – ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (G). PRINCIPI GENERALI 84
ART. 58 – CIMITERO 84
ART. 59 – DEPOSITO COMUNALE ESISTENTE (AUTOPARCO E SITO DI TRASFERENZA RSU) 84
ART. 60 – AREA DELLA STAZIONE DELLA CIRCUMVESUVIANA 85
CAPITOLO VIII – PARCO PROVINCIALE DEI REGI LAGNI 86
ART. 61 – INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO E DEGLI OBIETTIVI PROGETTUALI 86
CAPITOLO IX – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ 87
ART. 62 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ (M). PRINCIPI GENERALI 87
ART. 63 – MOBILITÀ ORDINARIA 88
ART. 64 – MOBILITÀ ORDINARIA. ROTATORIE 91
ART. 65 – MOBILITÀ LENTA E PERCORSI CICLO-PEDONALI 92
ART. 66 – PIAZZE 93
ART. 67 – STAZIONI DI SERVIZIO E DISTRIBUTORI DI CARBURANTE 94
ART. 68 – FERROVIA CIRCUMVESUVIANA 95
CAPITOLO X – FASCE DI RISPETTO 96
ART. 69 – GENERALITÀ 96
ART. 70 – FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE 96
ART. 71 – FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIE 97
ART. 72 – FASCIA DI RISPETTO STRADALE 97
ART. 73 – FASCIA DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA 97
ART. 74 – FASCIA DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI 98

TITOLO III – DISCIPLINA DEI PROGETTI URBANI 100

CAPITOLO I – PROGETTI URBANI. GENERALITÀ 102
ART. 75 – DEFINIZIONE E CONTENUTI DEL PROGETTO URBANO 102
ART. 76 – PROCEDURE 103
ART. 77 – ARTICOLAZIONE DEI PROGETTI URBANI, TEMI E UNITÀ DI MORFOLOGIA URBANA 104
CAPITOLO II – PROGETTI URBANI NELLA CITTÀ STORICA 106
ART. 78 – GENERALITÀ 106
ART. 79 – PU1: L'INSULA DELLE BASILICHE PALEOCRISTIANE (A1-A2) 106
ART. 80 – PU2: PIAZZA CONTE NICOLA FILO DELLA TORRE ED IL NUOVO TEATRO (A4) 107
ART. 81 – PU3: IL PARCO URBANO E ALTRE AREE A SERVIZIO DELLE BASILICHE (A5) 108
CAPITOLO III – PROGETTI URBANI NEI TESSUTI DI IMPIANTO RECENTE 110
ART. 82 – GENERALITÀ 110

ART. 83 – PU4: AREA PUBBLICA DI VIA DE NICOLA (BB1) 110
ART. 84 – PU5: NUOVO NUCLEO DI ATTREZZATURE DI CONNESSIONE CON IL RIONE IACP (BC3) 111
ART. 85 – PU6: ATTREZZATURE INTERNE AL RIONE IACP (BB7) 111
ART. 86 – PU7: AREA SPORTIVA ORIENTALE (BC4) 112

TITOLO IV – NORME FINALI 114

CAPITOLO I – ULTERIORI PRESCRIZIONI 116
ART. 87 – PRESCRIZIONI TECNICO-GEOLOGICHE 116
ART. 88 – MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO 116
ART. 89 – IMPIANTI TECNOLOGICI 117
ART. 90 – SORGENTI DI CAMPI ELETTROMAGNETI E PONTI RADIO 118
ART. 91 – RINVIO ALLA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE 118
CAPITOLO II – INDIRIZZI IN MATERIA DI BIO-ARCHITETTURA 119
ART. 92 – GENERALITÀ 119
ART. 93 – APPROCCIO PRESTAZIONALE E REQUISITI 119
CAPITOLO III – NORME FINALI 122
ART. 94 – EDILIZIA ABUSIVA 122
ART. 95 – AREE E COSTRUZIONI IN CONTRASTO CON IL PUC 122
ART. 96 – DIFFORMITÀ TRA ELABORATI DI PIANO 123
ART. 97 – DISPOSIZIONI DI LEGGE E VINCOLI SOVRAORDINATI 123
ART. 98 – DEROGHE AL PUC 123

ALLEGATO A

NORME PER LA SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE DEL PATRIMONIO BOTANICO-VEGETAZIONALE E DEL PAESAGGIO AGRARIO 124

ART. 1 – OGGETTO 126
ART. 2 – OBIETTIVI 126
ART. 3 – IDENTIFICAZIONE DEL PATRIMONIO VEGETALE 127
ART. 4 – FORMAZIONI RIPARIALI (FORMAZIONI IGROFILA RIPARIALE DEL RETICOLO IDROGRAFICO MINORE) 128
ART. 5 – SIEPI 129
ART. 6 – VERDE PUBBLICO A FUNZIONE ESTETICA E/O RICREATIVA 129

ART. 7 – PERTINENZE COLONICHE DI ABITAZIONI ED EDIFICI RURALI NELLA ZONA DEL PAESAGGIO AGRARIO DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE 131

ALLEGATO B

NORME PER L'INSTALLAZIONE E L'ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI DI TELE-RADIOCOMUNICAZIONE 132

ART. 1 - OGGETTO 134
ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE 135
ART. 3 - PRESCRIZIONI ED AZIONI DI TUTELA 136
ART. 4 — CENSIMENTO DEGLI IMPIANTI 139
ART. 5 — MONITORAGGIO 139
ART. 6 — PARTECIPAZIONE ED INFORMAZIONE 139
ART. 7 — PROGRAMMAZIONE TRIENNALE 140
ART. 8- PIANO DELLE AREE COMUNALI 140
ART. 9 — PROCEDIMENTO AUTORIZZATORIO 140
ART. 10 — CREAZIONE DI FONDO ECONOMICO 141
ART. 11 — DISPOSIZIONI FINALI 141

Titolo I – Disposizioni generali

Capitolo I – Oggetto ed elaborati del PUC

Art. 1 – Oggetto e limiti del PUC

1.1 – Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) disciplina, per l'intero territorio comunale, l'uso del suolo e le sue trasformazioni ed utilizzazioni urbanistiche ed edilizie.
1.2 – Il PUC ha le finalità ed i contenuti di cui alla LR n. 16/2004 «Norme sul governo del territorio», come specificati dalla Deliberazione di Giunta Regionale della Campania dell'11 maggio 2007 n. 834, «Norme tecniche e direttive riguardanti gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, generale ed attuativa».
1.3 – Ai fini dell'applicazione del PUC, il territorio comunale è suddiviso in parti, ciascuna delle quali costituisce unità di base per la disciplina dettata dalle disposizioni specifiche delle presenti norme.
1.4 – Per ciascuna parte del territorio il PUC provvede a dettare le necessarie prescrizioni, a definire i vincoli e le indicazioni atte a garantire la tutela dell'ambiente e delle sue risorse naturali, il recupero ed il positivo riuso del patrimonio edilizio, l'adeguata attrezzatura del territorio comunale a mezzo di servizi, di spazi e di impianti pubblici e di uso pubblico, nonché di infrastrutture primarie.
1.5 – Il PUC individua altresì le parti del territorio nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitate al fine di garantire la dovuta tutela di particolari valori o beni (ambientali; storici, artistici o monumentali; di morfologia urbana e/o del paesaggio), risorse, impianti od infrastrutture (quali cimiteri, sedi stradali, linee ferroviarie, elettrodotti, reti dei servizi di urbanizzazione). Quando detta tutela è perseguita anche da altre disposizioni legislative speciali, queste ultime - se più restrittive circa l'uso dei beni immobili (suolo e/o fabbricati) e le loro trasformazioni e se comportanti un più vasto ambito di rispetto - prevalgono sul PUC, anche nel caso in cui quest'ultimo non abbia rilevato e segnalato la presenza del bene oggetto di tutela e/o delle conseguenti limitazioni. Sono comunque inedificabili le aree che, ai fini della pubblica incolumità, presentano caratteristiche negative dei terreni o pericoli incombenti o potenziali.

Art. 2 – Elaborati costitutivi del PUC

2.1 – Il PUC è costituito dai seguenti elaborati

R1	Relazione generale		

Inquadramento territoriale e programmatico

A1	Inquadramento territoriale e strutturale	scala	1:10000
A2	Piano Territoriale Regionale della Campania (Approvato con Legge Regionale n.13 del 13 ottobre 2008)_ Stralci	scala	1:25000
A3	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Napoli (Approvato con delibera di G. P. n.109 del 17/12/2007)	scala	1:10000
A4	Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dell'autorità di Bacino nord – occidentale della Campania _ Stralcio	scala	1:5000

Elementi conoscitivi di base relativi al territorio comunale

B0	Aerofotogrammetria 1997	scala	1:2000
<u>Aerofotogrammetria di base – CTR regione Campania ed. 2004</u>			
B1.1.	Aerofotogrammetria di base – Carta Tecnica Regionale anno 2004 (Progetto cofinanziato dal POR Campania 2000/2006 Misura 6.2)	scala	1:5000
B1.2	Aerofotogrammetria di base – Carta Tecnica Regionale anno 2004 (Progetto cofinanziato dal POR Campania 2000/2006 Misura 6.2)	scala	1:2000
<u>Aggiornamento dell'aerofotogrammetria di base 2009</u>			
B2.1	Aggiornamento dell'aerofotogrammetria di base 2009	scala	1:5000
B2.2	Aggiornamento dell'aerofotogrammetria di base 2009	scala	1:2000
B2.3	Elenco degli edifici oggetto di permesso di costruire successivi al 2001 (anno del censimento)		
<u>Perimetrazioni e classificazioni del territorio comunale</u>			
B3.1	Perimetrazioni del PTCP sovrapposte all'aerofotogrammetria aggiornata	scala	1:5000
B3.2	Perimetrazione e classificazione dei territori urbanizzati e dei dintorni di pertinenza ambientale	scala	1:5000
B3.3	Risorse naturali, agro-silvo-pastorali e storico culturali disponibili	scala	1:5000 1:2000
B3.4	Vincoli paesaggistici e culturali	scala	1:5000
<u>Perimetrazione degli insediamenti abusivi</u>			

B4.1	Individuazione degli interventi abusivi	scala	1:2000
B4.2	Elenco degli interventi abusivi		
Reti infrastrutturali esistenti e in via di realizzazione			
B5.1	Sistema di mobilità urbana esistente	scala	1:2000
B5.2	Rete idrica	scala	1:5000
B5.3	Rete fognaria	scala	1:5000
B5.4	Rete elettrica ed elettrodotti	scala	1:5000
B5.5	Pubblica illuminazione	scala	1:5000
B5.6	Gas	scala	1:5000
B6	Attrezzature di interesse generale e standard urbanistici esistenti	scala	1:2000

Approfondimenti specifici

C1	Stratificazioni storiche degli insediamenti- strutture storico-archeologiche	scala	1:2000
C2	Perimetrazione del centro abitato e del centro edificato e individuazione dei limiti del Centro Storico	scala	1:5000
C3.1	Individuazione delle unità di morfologia urbana	scala	1:2000
C3.2	Permeabilità e spazi aperti	scala	1:2000
C3.3	Tipologie urbane ed edilizie prevalenti	scala	1:2000
C3.4	Destinazioni d'uso prevalenti	scala	1:2000
Zonizzazione del PRG vigente			
C4.1	Zonizzazione del PRG vigente sovrapposto al rilievo attuale	scala	1:2000
C4.2	Livelli di attuazione del PRG	scala	1:2000
C5	Localizzazione dei Programmi e dei progetti dell'amministrazione comunale	scala	1:2000
C6	Aree sottoposte a Piani urbanistici attuativi	scala	1:5000

Studi Specialistici

Studio geologico			
G1	Relazione generale		
G2	Indagini e prove eseguite		
G3	Indagini e prove disponibili		
G4	Carta geolitologica	scala	1:5000
G4/A	Sezioni litostratigrafiche		

G5	Carta Geomorfologica e della stabilità	scala	1:5000
G6	Carta Idrogeologica	scala	1:5000
G7	Carta della microzonazione sismica	scala	1:5000
G8	Carta ubicazione sondaggi e prove	scala	1:5000
Studio agronomico			
AG1	Relazione generale		
AG2	Uso del suolo agricolo	scala	1:2000
Studio relativo al sistema idraulico-fognario			
ID1	Relazione generale		
ID2	Planimetria aree colanti	scala	1:2000
ID3	Planimetria rete fognaria	scala	1:2000

Elaborati generali di progetto

D1	Azzonamento del territorio comunale	scala	1:2000
D2	Attrezzature di interesse generale e standard urbanistici	scala	1:2000
D3	Reti e funzioni connesse alla viabilità ed infrastrutture	scala	1:2000
Compatibilità con lo studio geologico tecnico			
D4.1	Carta di compatibilità con lo studio geologico tecnico	scala	1:5000
D4.2	Relazione di compatibilità con lo studio geologico tecnico		
D5	Norme Tecniche di Attuazione		

Elaborati specifici di approfondimento analitici e di progetto

E1.1	Schede di dettaglio per le Unità di Morfologia Urbana della Città Storica, includono: - *parametri edilizi-urbanistici;* - *suddivisione delle Unità in sub-unità;* - *analisi tipo-morfologica;* - *classificazione degli elementi edilizi (ovvero delle tipologie) con relative destinazioni d'uso;* - *lettura degli spazi aperti privati e pubblici;* - *individuazione delle modalità di intervento edilizio;*		
E1.2	Sintesi dei temi di progetto urbano, degli interventi significativi e delle indicazioni riguardanti gli spazi aperti privati e le modalità di intervento edilizio. UdM A1 – A2 – A3 – A4 – A5 – A6 - A7	scala	1:1000
E2.1	Schede di dettaglio per Unità di Morfologia Urbana dei Tessuti di impianto recente, includono: - *- parametri edilizi-urbanistici;* - *- analisi tipo-morfologica;* - *- classificazione degli elementi edilizi (ovvero delle tipologie)*		

con relative destinazioni d'uso;
- *lettura degli spazi aperti privati e pubblici;*
- *individuazione dei principali tipi di intervento;*
- *schede di approfondimento relative ai comparti perequativi.*

E2.2	Sintesi dei temi di progetto urbano, degli interventi significativi e delle indicazioni riguardanti gli spazi aperti privati e le tipologie edilizie. UdM BA1-BB1- BB2- BC1-BC2	scala	1:1000
E2.3	Sintesi dei temi di progetto urbano, degli interventi significativi e delle indicazioni riguardanti gli spazi aperti privati e le tipologie edilizie. UdM BA2- BB3-BB4 - BB7-BC3	scala	1:1000
E2.4	Sintesi dei temi di progetto urbano, degli interventi significativi e delle indicazioni riguardanti gli spazi aperti privati e le tipologie edilizie. UdM BB5-BB6-BC4	scala	1:1000

Piano di classificazione acustica (L.447/85)

PZ.01	Relazione generale		
PZ.02	Classificazione acustica in zone	scala	1:5000

Valutazione Ambientale Strategia (VAS)

VAS	Rapporto ambientale		
PZ.02	Sintesi non tecnica		

2.2 – Sono stati altresì elaborati o rivisti in maniera strettamente integrata e coerente al presente PUC, i seguenti piani di settore:

Piano comunale di protezione civile (art.108 del D.Lgs n.112/98)
Strumento di intervento apparato distributivo e commerciale (L.R. 1/2000)
Piano di distribuzione dei carburanti (L.R. 6/2006 D.Lgs 32/98)
Piano urbano del traffico (art. 36 D.Lgs 285/92)
Programma urbano dei parcheggi (L. 122/89)

Art. 3 – Articolazione della disciplina di piano

3.1 – La disciplina di piano è definita dalla norme del successivo titolo II "Disciplina generale del Territorio", integrata dalle prescrizioni ed indirizzi stabiliti nel titolo III

"Disciplina dei Progetti Urbani", nonché dalle disposizioni derivanti dallo studio geologico del territorio e dagli altri studi di dettaglio in ogni caso riportati nelle presenti norme.

3.2 – La perimetrazione delle singole zone territoriali omogenee, contrassegnate nella tavola D1 "Azzonamento del territorio comunale" dalle lettere di cui al D.M. n. 1444/1968, deriva dall'analisi delle unità tipo morfologiche di cui alla tavola C3.1 "Individuazione delle unità di morfologia urbana", strumento di approfondimento e di specificazione delle diverse parti urbane che compongono l'insediamento di Cimitile. Le aree a standard urbanistico, incluse nelle zone omogenee al cui servizio sono poste, interpretate come temi di progetto urbano unitari, vengono anche individuate ai fini del dimensionamento e della verifica del rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti.

3.3 – Le presenti NTA e gli elaborati di progetto sono prescrittivi; gli altri elaborati contenenti indicazioni progettuali hanno, diversamente, carattere illustrativo o ricognitivo.

Capitolo II – Definizioni e parametri

Art. 4 – Parametri ed indici urbanistici

4.1 – Al fine della definizione dei diversi interventi previsti nei successivi articoli sono introdotti i seguenti *parametri ed indici urbanistici*:

- **superficie territoriale (St) [mq]**: espressa in metri quadrati, è la superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie (superficie fondiaria), delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura, al netto della grande viabilità esistente o prevista;
- **superficie fondiaria (Sf) [mq]**: espressa in metri quadrati, è la parte di superficie territoriale utilizzabile per una trasformazione edificatoria mediante intervento edilizio. Essa è comprensiva delle aree di sedime e di pertinenza degli edifici corrispondente al lotto da asservire alla costruzione. È misurata al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutta la viabilità esistente o prevista;
- **superficie permeabile (Sp) [mq]**: espressa in metri quadrati, è ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,20 m., pedonali ma non carrabili purché inghiaiati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio;
- **superficie per le opere di urbanizzazione primaria (Sur1) [mq]**: espressa in metri quadrati, è la somma delle aree destinate alle seguenti opere:
    - le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
    - gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;

  - i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
  - la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
  - la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;
  - la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
  - la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
  - la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
  - gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali piccole attrezzature;
- **superficie per le opere di urbanizzazione secondaria (Sur2) [mq]**: espressa in metri quadrati, è la somma delle le aree destinate a:
  - gli asili nido;
  - le scuole materne;
  - le scuole dell'obbligo;
  - i mercati di quartiere;
  - le delegazioni comunali;
  - le chiese ed altri edifici religiosi;
  - gli impianti sportivi di quartiere;
  - i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
  - le aree verdi di quartiere ed i parchi urbani;
- **unità minima di intervento (Smi) [mq]**: espressa in metri quadrati, è la parte urbana minima, specificatamente individuata nello strumento urbanistico generale o nei piani attuativi, non ulteriormente suddivisibile, oggetto di specifico intervento urbanistico e/o edilizio;
- **superficie coperta (Sc) [mq]**: espressa in metri quadrati, è la superficie coperta dalle singole costruzioni, ovvero la superficie risultante dalla proiezione, su di un piano orizzontale ideale, della parte emergente fuori terra dei fabbricati, definiti dal massimo ingombro, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati, i

balconi, le terrazze e le altre analoghe strutture. Sono escluse dal computo della superficie coperta le pensiline a sbalzo aggettanti sino a mt 2,50 dal filo degli edifici di tipologia industriale o artigianale situati in zone di PUC ove siano ammesse le attività produttive e commerciali in genere.

- **superficie utile lorda di pavimento (Slp) [mq]**: espressa in metri quadrati, è la superficie di un piano delimitata dal perimetro esterno delle murature, da cui sono escluse le superfici relative a:
    a) volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali locali per macchinari degli ascensori, o locali per impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, deposito rifiuti, cabine elettriche, ecc.) limitati alle dimensioni strettamente indispensabili per il loro scopo;
    b) porticati e pilotis condominiali aperti, purché adibiti esclusivamente ad uso comune;
    c) logge, balconi, terrazzi con pareti estese a non più di 2/3 del loro perimetro;
    d) spazi, compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni, adibiti al ricovero o alla manovra dei veicoli;
    e) piani interrati o parzialmente interrati, che non emergano dal suolo per più di 0,70 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del solaio, limitatamente agli usi a cantina, deposito e garage non comportanti presenza continuativa di persone;
    f) vani corsa degli ascensori, vani scale e torrini scale nelle dimensioni strettamente necessarie a garantire la manutenzione della copertura;
    g) sottotetti non abitabili (tetti termici) con altezza massima di imposta di 0,60 m ed altezza massima al colmo di 2,00 m, entrambe misurate all'estradosso della copertura;
    h) maggiori spessori dei muri di ambito degli edifici e per gli elementi di copertura, oltre il valore di 30 cm, finalizzati all'incremento dell'inerzia termica, fino ad un massimo di ulteriori 25cm;
    i) opere su edifici esistenti che si rendono necessarie per il superamento delle barriere architettoniche;
- **superficie utile lorda della costruzione(Sul) [mq]**: espressa in metri quadrati, è la somma delle superfici utili lorde di pavimento (Slp) di tutti i

livelli abitabili o agibili (sottotetto compreso), fuori od entro terra, di un fabbricato, qualunque sia la loro destinazione d'uso;

- **superficie utile netta di pavimento (Sup) [mq]**: espressa in metri quadrati, è la superficie ricavata deducendo dalla superficie utile lorda di pavimento (Slp) così come definita in precedenza, tutte le superfici non destinate al calpestio. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di mt 0,50;
- **superficie utile netta della costruzione (Sun) [mq]**: espressa in metri quadrati, è la somma delle superfici utili nette di pavimento (Sup) di tutti i piani di un edificio, entro e fuori terra, sottotetto abitabile compreso;
- **indice di utilizzazione territoriale (Ut) [mq/mq]**: espresso in metri quadrati/metri quadrati, è il rapporto tra superficie utile lorda e superficie territoriale (Sul/St) ovvero rappresenta la superficie utile lorda realizzabile per ogni metro quadro di superficie territoriale;
- **indice di utilizzazione fondiaria (Uf) [mq/mq]**: espresso in metri quadrati/metri quadrati, è il rapporto tra superficie utile lorda e superficie fondiaria (Sul/Sf) ovvero rappresenta la superficie utile lorda realizzabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria;
- **indice di fabbricabilità territoriale (It) [mc/mq]**: espresso in metri cubi/metri quadrati, è il rapporto tra volume complessivo di un edificio e superficie territoriale (V/St) ovvero rappresenta il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale;
- **indice di fabbricabilità fondiaria (If) [mc/mq]**: espresso in metri cubi/metri quadrati, è il rapporto tra volume complessivo di un edificio e superficie fondiaria (V/Sf) ovvero rappresenta il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria;
- **rapporto di copertura territoriale (Rc_t) [mq/mq]**: espresso in metri quadrati/metri quadrati, è il rapporto fra superficie coperta e superficie territoriale (Sc/St);
- **rapporto di copertura fondiaria (Rc_f) [mq/mq]**: espresso in metri quadrati/metri quadrati, è il rapporto fra superficie coperta e superficie fondiaria (Sc/Sf);
- **indice di permeabilità territoriale (Pt) [mq/mq]**: espresso in metri quadrati/metri quadrati, è il rapporto minimo ammissibile tra superficie permeabile e superficie territoriale (Sp/St) e permette di individuare la quota di suolo non pavimentato e che consente alle acque meteoriche di filtrare nel sottosuolo senza essere imbrigliate;

- **indice di permeabilità fondiaria (Pf) [mq/mq]:** espresso in metri quadrati/metri quadrati, è il rapporto minimo ammissibile tra superficie permeabile e superficie fondiaria (Sp/Sf);
- **indice di densità arborea (Da) [n/mq]**: è il numero di alberi da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento specificata dalle NTA del PUC (St o Sf);
- **indice di densità arbustiva (Dr) [n/mq]**: é il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento specificata dalle NTA del PUC (St o Sf).

Art. 5 – Parametri ed indici edilizi

5.1 – Ai fine della definizione dei diversi interventi previsti nei successivi articoli sono introdotti i seguenti *parametri ed indici edilizi*:

- **altezza della facciata (Hf) [m]**, espressa in metri, è l'altezza misurata dalla quota della linea di terra – definita dal piano dello spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza) o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera – all'estradosso del solaio di copertura del piano utile più alto. Nel caso in cui il solaio di copertura sia inclinato o a volta si considera la sua quota media; in ogni caso sono esclusi dal calcolo il torrino scala ed i vani extracorsa degli ascensori;
- **altezza massima della costruzione (Hmax) [m]**, espressa in metri, è l'altezza maggiore tra tutte quelle relative alle facciate di una costruzione;
- **altezza della costruzione (H) [m]**, espressa in metri, è l'altezza massima della costruzione, nel caso di edificio con altezze delle facciate costanti. Qualora le altezze siano variabili lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza dell'edificio viene calcolata come media tra le altezze;
- **numero dei piani della costruzione (Np) [n]**: è il numero dei piani abitabili o agibili compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato;

- **volume complessivo di un edificio (V) [mc]**: espresso in metri cubi, è la somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di pavimento (Slp) di ogni piano fuori terra per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di estradosso dei solai, o nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa tra le quote o dello spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, etc.) o del piano di sistemazione esterna. Nel caso che tali quote siano variabili lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza viene calcolata rispetto alla media ponderale delle quote. Sono esclusi dal calcolo del volume:
    a) i volumi interrati;
    b) il volume fuori-terra del piano seminterrato, se fuoriesce entro il limite massimo di 70 cm, misurato tra il livello del terreno circostante e l'intradosso del solaio;
    c) i porticati o porzioni di essi, se pubblici, d'uso pubblico o condominiali;
    d) i balconi e le logge;
    e) le tettoie e le pensiline;
    f) i volumi strettamente necessari a contenere impianti tecnici a esclusivo servizio della costruzione quali extra corsa degli ascensori, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione; tali volumi tecnici, in ogni caso, non devono superare la percentuale del 2% rispetto al volume complessivo;
    g) i volumi dei vani scala per la sola parte emergente dalla linea di gronda o dalla copertura piana della costruzione;
    h) sottotetti non abitabili (tetti termici) con altezza massima di imposta di 0,60 m ed altezza massima al colmo di 2,00 m, entrambe misurate all'estradosso della copertura.
- **vincolo di allineamento o di arretramento**: Il vincolo di allineamento o di arretramento definisce la linea (indicata negli strumenti urbanistici o nei progetti di intervento diretto) da rispettare –al fine di garantire la continuità di cortine edilizie o di fronti stradali consolidati (vincolo di allineamento) – o da non oltrepassare – al fine di mantenere la dovuta distanza rispetto a particolari beni o manufatti (vincolo di arretramento) – in caso di interventi di sopraelevazione, di ampliamento, di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione, ovvero al fine di rispettare distanze;

- **pertinenze**: sono considerate pertinenze le serre da giardino, i gazebo, i pergolati, i porticati interni, i box in legno per ricovero attrezzi da giardino, le tettoie per ricovero autovetture, i piccoli manufatti a servizio degli appezzamenti di terreno, ed in ogni caso, ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001, tutti quei manufatti il cui volume complessivo è inferiore al 20% della cubatura del fabbricato principale di cui vanno a costituire pertinenza e insistano su una superficie inferiore al 20% della Superficie fondiaria del lotto di riferimento.

Art. 6 – Lotto di intervento

6.1 – Nelle parte di territorio in cui non è espressamente individuata l'unità minima di intervento, di cui all'art. 4, ci si riferirà al *lotto di intervento*, ovvero all'area asservita (o da asservire) ad un edificio e che costituisce corpo unico con il manufatto di riferimento, formato da porzioni di terreno contigue, prive di soluzione di continuità. Tale superficie rappresenta la parte urbana minima individuata nel PUC o nei piani attuativi, non ulteriormente suddivisibile, destinata dagli stessi ad essere oggetto di specifico intervento urbanistico e/o edilizio. Così definito il lotto di un edificio costituisce l'elemento di misura per la Superficie utile lorda (Sul) realizzabile e per la verifica del Rapporto di copertura (Rc). Il lotto di intervento include anche le porzioni di terreno soggette a servitù (di passo, di elettrodotto). In caso di manufatti edilizi da realizzare su aree comprese in strumenti urbanistici attuativi, il lotto è individuato – con campitura o perimetro – negli elaborati grafici degli stessi.
6.2 – Le domande di permesso di costruire e di denuncia di inizio attività, disciplinate dal RUEC, necessitano dall'individuazione del lotto di intervento; negli strumenti urbanistici attuativi invece, sono altresì indicate espressamente, su specifica tavola, le unità minime di intervento così come definite dall'art. 4.
6.3 – L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici di PUC esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), anche in presenza di eventuali successivi frazionamenti o passaggi di proprietà. La Superficie utile lorda (Sul) degli edifici esistenti deve essere computata applicando gli indici urbanistici ed edilizi vigenti al momento del computo.
6.4 – Per i fabbricati ed i manufatti esistenti alla data di adozione del presente PUC, il lotto di intervento coincide con quello espressamente utilizzato per la determinazione dei volumi e delle superfici realizzabili, in occasione della richiesta del relativo titolo abilitativo. In mancanza di documentazione al riguardo, si considera l'area di sedime e l'area circostante che risultino - alla data di cui sopra - della medesima proprietà del fabbricato.

Art. 7 – Regolamentazione delle distanze

7.1 – Le distanze tra le costruzioni (**D**), della costruzione dal confine (**Dc**) e della costruzione dal ciglio o confine stradale (**Ds**) sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione. La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali rispetto al filo di fabbricazione della costruzione; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali alla linea di confine o, in sua assenza, al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada; la distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.

7.2 – *Distanza tra costruzioni* (**D**). Per gli interventi in modalità 4 con spostamento di sagoma, modalità 5, 6 e 7 è prescritta una distanza minima di m. 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute): tale disposizione non si applica qualora tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito e il fabbricato da ampliare, ricostruire o costruire faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato. Per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente. Ove almeno una di dette pareti sia finestrata ed i fabbricati si fronteggino per un tratto non inferiore a m. 12, deve essere rispettata –se maggiore- una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

7.3 – *Distanza dal confine* (**Dc**). Per gli interventi in modalità 4 con spostamento di sagoma, modalità 5, 6 e 7 la distanza minima dai confini è di 5 m. Le parti interrate delle costruzioni possono essere realizzate -in tutti gli ambiti, le aree ed in tutte le zone- a distanza inferiore dai 5 m. od a confine, salva l'applicazione di quanto prescritto dall'art. 873 del codice civile; per parti interrate delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui estradosso sia posto a quota inferiore alla quota zero, individuata dagli elaborati di progetto.

Gli interventi in modalità 4 con spostamento di sagoma, modalità 5, 6 e 7 possono altresì essere realizzati a confine, salvi i diritti dei terzi e nel rispetto dell'art. 873 del codice civile, nei seguenti casi:

a) qualora il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio;
b) qualora, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la costruzione da realizzare sia prevista in corrispondenza ed in aderenza del fabbricato esistente;
c) qualora l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario;

d) qualora si tratti di autorimessa avente quota, all'estradosso della copertura, non superiore a m. 2,50.

Nel caso di altri interventi può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

7.4 – *Distanza tra costruzioni e filo stradale* (**Ds**). Per gli interventi in modalità 4 con spostamento di sagoma, modalità 5, 6 e 7 la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) deve essere pari a:

a) m 5, per strade locali ed interzonali interne al centro abitato;
b) m. 10, per strade locali ed interzonali fuori dal centro abitato.

La larghezza prevista delle strade è quella risultante dalla tavola di azzonamento per le strade che, al momento dell'adozione del PUA o del rilascio del permesso di costruire o del deposito della DIA, risultino non ancora realizzate ovvero già realizzate, ma soggette ad ampliamento in attuazione del PUC; per le strade esistenti e non soggette ad ampliamento e per quelle già ampliate in esecuzione del PUC, la larghezza prevista è pari a quella in concreto esistente.

7.5 – Le distanze minime su esposte sono derogate nelle zone A e Ba del PUC per le operazioni di risanamento conservativo e le eventuali ristrutturazioni, per cui le distanze D, Dc e Ds 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.

7.6 – Nei comparti perequativi I ed R del PUC per gli interventi di nuova costruzione valgono le distanze D, Dc indicate negli schemi plano volumetrici contenuti nelle schede di dettaglio mentre per le distanze Ds valgono:

a) m. 5, per strade locali;
b) m. 10, per strade interzonali.

Nel caso in cui l'attuazione del PUC avvenga non in conformità con tali schemi plano volumetrici, nell'ambito del Piano urbanistico attuativo dovranno comunque essere rispettate le seguenti distanze minime:

- Dc = 5 m
- D = 10 m

Art. 8 – Destinazioni d'uso

8.1 – Le destinazioni d'uso previste dalle presenti NTA sono articolate in otto funzioni e vengono così classificate:

a) *residenziali* [R]: abitazioni singole [R1]; abitazioni collettive (studentati, convitti, centri per anziani, residence, etc.) [R2];

b) *commerciali* [C]: piccole strutture di vendita o esercizi di vicinato (fino a 150 mq) [C1]; medie strutture inferiori (da 150 a 900 mq) [C2];

c) *servizi* [S]: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub) [S1]; servizi privati (sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, sportelli bancari; agenzie di servizio alle persone) [S2]; direzionale e terziario privato (uffici e studi professionali) [S3]; attrezzature collettive private (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, congressuali) [S4];

d) *attrezzature pubbliche* [SP]: sedi della pubblica amministrazione, sedi istituzionali e rappresentative, sedi e attrezzature scolastiche ed universitarie [SP1]; servizi pubblici (sociali, sanitari, assistenziali, istruzione) [SP2]; attrezzature sportive [SP3]; edifici di culto [SP4];

e) *turistico-ricettive* [T]: strutture alberghiere (alberghi, pensioni, motels, ostelli, strutture similari per le quali sono prescritte apposite autorizzazioni di esercizio) [T1]; altre attrezzature turistico-ricettive (villaggi turistici, campeggi) [T2];

f) *produttive* [P]: artigianato produttivo [P1], artigianato di servizio [P2]; piccola industria [P3], commercio all'ingrosso [P4], Depositi e magazzini [P5];

g) *agricole* [A]: abitazioni agricole [A1], agriturismo [A2], Attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia [A3], impianti produttivi agro-alimentari [A4];

h) *mobilità* [M]: attrezzature stradali [M1], attrezzature ferroviarie [M2], autostazioni ed autorimesse [M3], parcheggi non pertinenziali [M4], stazioni di servizio e distributori di carburanti [M5].

8.2 – Le destinazioni d'uso di cui al comma precedente sono stabilite dalle norme delle diverse zone territoriali omogenee, così come definite nella titolo "Disciplina generale del Territorio".

8.3 – Le variazioni di destinazione d'uso (dall'una all'altra delle categorie indicate dal precedente comma 1) e le variazioni di mero uso sono disciplinate dalla legge regionale 28 novembre 2001, n. 19. La nuova destinazione ed il nuovo uso debbono, comunque, essere conformi a quanto previsto o prescritto dal PUC per lo specifico ambito, area o zona. Le destinazioni d'uso diverse da quelle consentite o prescritte dalle presenti norme sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio ovvero con l'equilibrio dell'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano o degli specifici ambito, zona od area.

8.4 – Quanto all'accertamento delle destinazioni d'uso in atto od esistenti ad una certa data, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei titoli abilitativi agli atti dell'Amministrazione o, solo in mancanza di detti titoli, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. Non si tiene conto di detti criteri qualora si tratti di fabbricati o di manufatti realizzati senza titolo abilitativo od in difformità dallo stesso ovvero in forza di titolo annullato.

8.5 – Le destinazioni d'uso turistico – ricettive di cui al comma 1 lettera e) sono consentite solo in presenza dei suddetti presupposti:

a) alberghi e pensioni: solo se presente, nell'ambito della superficie fondiaria dei lotti di pertinenza, un'area per parcheggi auto pari ad almeno 8 mq ogni posto

letto previsto e solo se in possesso dei requisiti finalizzati all'ottenimento del certificato di protezione incendi rilasciato dal competente comando dei V.V. F.F. per le strutture con più di 25 posti letto. In ogni caso il 70% delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato;

b) ostelli: solo se sono soddisfatti i requisiti di cui all'allegato D della L.R. 17/2001 e solo se in possesso dei requisiti finalizzati all'ottenimento del certificato di protezione incendi rilasciato dal competente comando dei V.V. F.F. per le strutture con più di 25 posti letto.

La destinazione d'uso "bed&breakfast" di cui alla L.R. 5/2001, ovvero attività ricettiva caratterizzata l'offerta di alloggio e prima colazione esercitata, con carattere saltuario e non professionale, da un nucleo familiare che, ad integrazione del proprio reddito, utilizza parte della propria abitazione, fino ad un massimo di tre camere e per un massimo di sei ospiti è sempre consentita.

In ogni caso il cambio di destinazione d'uso per strutture T1 non prescinde dal rispetto della vigente normativa nazionale di settore con specifico riferimento alle norme riguardanti il lavoro dei diversamente abili (art. 63 D. Leg 81/2998, D.P.R. 503796 e D.M. 236/89); alle norme antincendio e sicurezza degli impianti elettrici di messa a terra; alla normativa circa l'igiene sul lavoro (D. leg 81/2008); alla normativa circa l'igiene edilizia (art. 25 del D. M. 5/7/1975) e alla normativa circa l'igiene degli alimenti (D.P.R. 327/80) oltre che i requisiti generali di abitabilità di cui all'art. 62 del RUEC.

Capitolo III – Attuazione e gestione del PUC

Art. 9 – Attuazione del PUC

9.1 – Il PUC si attua, ai sensi della L.R. n. 16/2004, mediante:

a) interventi edilizi diretti (attuazione diretta), ovvero quegli interventi realizzabili sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa vigente;
b) interventi edilizi indiretti (attuazione indiretta), di iniziativa pubblica o privata, ovvero quegli interventi subordinati dal PUC all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (il Piano Urbanistico Attuativo, PUA).

9.2 – L'intervento edilizio diretto è consentito solo in presenza dei due seguenti presupposti:

a) che il PUC non prescriva l'obbligo della preventiva approvazione di un PUA;
b) che le opere di urbanizzazione a rete (stradale; di illuminazione pubblica; fognaria, con allacciamento ad idoneo depuratore; di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del gas; di collegamento telefonico) ed i parcheggi pubblici (eventualmente previsti al diretto servizio della parte del territorio comunale ove è posta la costruzione da realizzare o da ristrutturare) siano esistenti ed abbiano capacità e potenzialità sufficienti rispetto alle esigenze della zona in cui la costruzione stessa si trova.

9.3 – L'intervento edilizio indiretto è subordinato all'approvazione preventiva di un PUA e, ove prescritto, alla preventiva stipula di convenzione contenente la disciplina dell'esecuzione dello strumento e delle relative obbligazioni

9.4 – Le procedure di predisposizione, adozione, approvazione nonché i soggetti aventi titolo alla redazione di un PUA sono disciplinati dalla LR n. 16/2004, art. 26-27 nonché dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC).

9.5 – Le trasformazioni previste dai PUA non possono comportare variante al PUC e sono realizzate mediante comparti edificatori, così come individuati dal PUC, disciplinati dalla LR. n. 16/2004, artt. 33,34,35.

9.6 – Fino all'approvazione dei PUA di cui ai commi precedenti, sugli edifici esistenti presenti nelle zone per le quali il PUC prevede la redazione dello strumento attuativo, sono ammessi solo interventi non soggetti al permesso di costruire.

9.7 – Ai fini delle verifica dello stato di attuazione del PUC, l'Amministrazione provvede a censire annualmente le autorizzazioni ed i titoli abilitativi rilasciati, specificando per ciascun immobile il numero dei locali e la destinazione d'uso autorizzata.

Art. 10 – Elementi di perequazione urbanistica

10.1 – Ai sensi del Capo V del Titolo II della LR n. 16/2004 il PUC e i suoi strumenti attuativi utilizzano procedure di tipo perequativo con lo scopo di distribuire equamente, tra i proprietari di immobili interessati dalla trasformazione oggetto della pianificazione urbanistica, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo.

10.2 – In modo particolare, la perequazione urbanistica nelle trasformazioni urbane è garantita dall'uso dei comparti edificatori, detti per l'appunto perequativi. In tal modo l'Amministrazione Comunale persegue l'obiettivo di rendere urbanisticamente sostenibili le trasformazioni, garantendo un'efficace localizzazione ed organizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

10.3 – La perequazione è attuata mediante l'attribuzione di diritti edificatori alle proprietà comprese negli comparti di cui al comma precedente. Ai sensi dell'art. 32, comma 3 della L.R. n. 16/2004 è il RUEC che individua le modalità per la definizione dei diritti edificatori dei singoli proprietari, ed in modo particolare, sono espressi in mq di superficie utile lorda (Sul) realizzabile sull'intera superficie territoriale (St) ovvero sono rappresentati dall'Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut), inteso come plafond perequativo, ovvero come capacità edificatoria distribuita omogeneamente sulla superficie oggetto di intervento, a prescindere dalla destinazione d'uso.

10.4 – Nell'ambito delle procedure perequative agli standard urbanistici minimi inderogabili, definiti ai sensi della DM n. 1444/1968 (18 mq/ab di spazi pubblici riservati all'istruzione, alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio), deve sommarsi da un lato uno standard per la mobilità (pari almeno al 10% della St) dall'altro uno standard aggiuntivo (detto Superficie Compensativa) non inferiore a 10 mq di suolo ogni 25 mq di superficie utile residenziale e/o ogni 10 mq di superficie utile terziaria e/o ogni 50 mq di superficie coperta artigianale o piccolo-industriale.

10.5 – I PUA dei Comparti Edificatori sono corredati da apposita convenzione redatta ai sensi dell'art. 37 della LR 16/2004 che contiene:

a) le prestazioni oggetto delle convenzioni;
b) la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi;
c) la cessione gratuita delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria
d) i tempi di realizzazione degli interventi privati coordinati con i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi;
e) le garanzie reali e finanziarie da prestare per l'adempimento degli obblighi e le sanzioni per l'inosservanza degli stessi, ivi compresa la possibilità della risoluzione contrattuale;
f) gli elementi progettuali, le garanzie e le modalità di controllo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione;

g) l'impegno da parte del privato a realizzare le opere di urbanizzazione prima del rilascio del permesso a costruire, previo verbale di accertamento da parte dell'Amministrazione Comunale della corretta attuazione delle opere di urbanizzazione primaria;
h) l'impegno da parte dei privati a realizzare i parcheggi pertinenziali Legge n° 122/89;
i) l'eventuale concessione, rilasciata da parte di Enti pubblici, di gestione di servizi pubblici da parte di soggetto privati e/o la gestione dei servizi privati convenzionati all'uso pubblico.

Art. 11 – Modalità di intervento edilizio

11.1 – Le presenti NTA individuano sette modalità di intervento edilizio generale che disciplinano gli interventi di recupero edilizio del patrimonio esistente e lo sviluppo del tessuto urbano, raggruppando le seguenti tipologie di intervento edilizio, cosi come definite e disciplinate dal RUEC e dall'art. 3 del DPR 380/2001:

a) ***manutenzione ordinaria***;
b) ***manutenzione straordinaria***;
c) ***conservazione***, articolata in *risanamento conservativo*, *restauro architettonico* e *ripristino tipologico*;
d) ***ristrutturazione edilizia***, articolata in *riqualificazione leggera* e *riqualificazione totale*;
e) ***ristrutturazione urbanistica***, articolata in *demolizione senza ricostruzione* e *ristrutturazione urbanistica* vera e propria;
f) ***nuova costruzione***, articolata in *nuova edificazione*, *sopraelevazione integrat*a e *ampliamento degli edifici****.***

Prescrizione dell'Autorità d Bacino nord – occidentale della Campania – Delibera n. 391 del 29/11/2010: qualsiasi intervento sul territorio avente rilevanza rilevanza urbanistico – edilizia che non rientri nelle tipologie di interventi edilizi di cui alle lettere a) e b) comma 1 art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i. deve, preventivamente e subordinatamente, ottemperare al seguente disposto: adeguamento e/o realizzazione a cura del committente delle infrastrutture fognarie necessarie così come riportate nella tavola ID.1

11.2 – Le modalità di intervento sono le seguenti:

- **modalità 1**: interventi di lieve entità attuabili senza riferimento alla rispettiva tipologia di appartenenza. Tali interventi comprendono la ***manutenzione ordinaria e straordinaria*** e sono ammessi per ogni edificio, purché non modifichino in modo significativo i caratteri strutturali e distributivi delle unità o parti di unità oggetto di intervento; risulta possibile introdurre od integrare, ad

esempio, servizi igienico-sanitari e tecnologici, ed altre limitate opere interne, anche con l'eventuale modifica della destinazione d'uso, ma sempre nei limiti consentiti dalle definizioni di cui alla normativa vigente;

- **modalità 2**: interventi che superano la soglia della modalità 1 e che, pur volti ad assicurare il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi dei manufatti in questione, introducano tutte le modifiche e le innovazioni necessarie ai fini delle ricostruzione dell'unità architettonica del manufatto. Tali interventi, ammessi per ogni edificio storico, debbono rispettare la disciplina per la specifica tipologia di appartenenza. Rientrano in questa modalità gli interventi di ***conservazione*** (articolata in *restauro architettonico*, *risanamento conservativo* e *ripristino tipologico*);
- **modalità 3**: interventi che, senza alterazione o incrementi della volumetria esistente, sono volti a ricomporre l'unitarietà del tessuto edilizio, anche mediante operazioni di sostituzione di parti limitate della struttura architettonica esistente, al fine di migliorare la qualità edilizia sia sotto il profilo funzionale che dell'inserimento nel contesto architettonico e ambientale. In tale modalità di intervento sono compresi gli interventi di ***riqualificazione leggera***, articolata in interventi di *riconfigurazione volumetrica* e di *ricomposizione della facciata*;
- **modalità 4**: interventi volti a riordinare e riequilibrare situazioni edilizie che si configurano come alterazioni dell'originario equilibrio urbano; tali interventi possono comprendere anche la demolizione dell'edificio e la ricostruzione in posizione diversa. Sono quindi compresi in questa modalità gli interventi di ***riqualificazione totale*** sia con conferma della sagoma sia con demolizione e ricostruzione con parziale spostamento della sagoma (intervento di *sostituzione edilizia*). All'interno dei centro storico, qualora l'alterazione riguardi l'intera unità edilizia o parti autonome della stessa e non sussistano elementi significativi edilizi superstiti di valore storico, l'intervento può comportare la ricostruzione del corpo edilizio, curando comunque di: mantenere gli allineamenti dei fronti lungo il perimetro del sedime storico accertato tramite il confronto catastale; recuperare gli spazi liberi (orti, giardini, cortili) esistenti in epoca storica riscontrabili dai confronti catastali e dalla documentazione disponibile; organizzare l'assetto planimetrico (altezze, volumi e forma delle coperture) del nuovo edificio in modo da riprodurre un effetto complessivo analogo a quello del precedente edificio storico; utilizzare materiali, forme, proporzioni, rapporto fra vuoti e pieni ed altri accorgimenti compositivi atti a facilitare un armonico inserimento dell'edificio nel contesto circostante. Gli interventi ricadenti in tale modalità sono soggetti ai titoli

abilitativi disposti dalla normativa nazionale e regionale vigente nonché a permesso di costruire convenzionato. Qualora si attui un intervento in modalità 4 con conferma della sagoma, si potranno conservare tutti i parametri relativi alla situazione preesistente (volume, superficie utile lorda, distanze dai confini etc…) indipendentemente dalle nuove prescrizioni di zona. In alternativa, se si propende per un intervento in modalità 4 con spostamento della sagoma, non è possibile conservare più i parametri contrastanti con la normativa di zona.

- **modalità 5**: Interventi volti ad un sostenibile riordinamento e riequilibrio di alcuni punti molto alterati del tessuto edilizio con l'obiettivo di ridefinire il rapporto tra spazi edificati e spazi aperti. Nel centro storico, tali interventi si configurano in continuità con gli "interventi emergenti" di valorizzazione dell'area centrale storica. Rientrano in tale modalità gli interventi di ***ristrutturazione urbanistica*** articolati in *demolizione senza ricostruzione* e *ristrutturazione urbanistica* vera e propria. Nelle more della definizione di tali interventi di iniziativa pubblica e/o privata, sono consentiti gli interventi indicati nella modalità di tipo 1. Gli interventi ricadenti in tale modalità sono possibili solo dopo redazione ed approvazione di specifico PUA;
- **modalità 6**: si tratta di interventi di ***nuova costruzione*** ed in modo particolare di *sopraelevazione integrata* ed *ampliamento degli edifici*, ovvero interventi che agiscono su edifici preesistenti al fine di aumentare sia la Superficie Utile Lorda (Sul) sia la volumetria mediante addizioni compatibili con i caratteri architettonici dell'edifico preesistente. Gli interventi ricadenti in tale modalità sono soggetti ai titoli abilitativi disposti dalla normativa nazionale e regionale vigente nonché a permesso di costruire convenzionato ;
- **modalità 7**: si tratta di interventi di *nuova edificazione* ascrivibili alla categoria della ***nuova costruzione,*** rivolti quindi alla realizzazione di nuovi edifici, che indipendentemente dalla durata o dalla inamovibilità, presentino i requisiti di agibilità o abitabilità di cui al RUEC, in accordo con quanto previsto dal presente PUC e dagli eventuali PUA. In tale modalità rientrano qualsiasi tipo di intervento non ascrivibile a quelli precedenti e sono soggetti ai titoli abilitativi disposti dalla normativa nazionale e regionale vigente nonché a permesso di costruire convenzionato.

11.3 – Nel Titolo II "Disciplina generale del Territorio", le presenti NTA individuano la modalità di intervento per ogni edificio o per gli edifici ricadenti in determinate zone omogenee.

11.4 – Chiunque può proporre una diversa modalità d'intervento, benché ascrivibile ad una di quelle espresse al comma 2, ove ritenga, appunto, che le prescrizioni imposte siano incongrue — in tutto od in parte — all'effettiva situazione dell'unità edilizia o di sua parte alla data di adozione del PUC.

11.5 – Le variazioni di modalità di cui al comma precedente vanno documentate al fine di provare la sussistenza, alla data suddetta delle seguenti concorrenti condizioni:

- la scomparsa o la radicale alterazione degli elementi strutturali originari (quali murature portanti, solai, volte, vani scala e coperture) al punto da non consentirne il ripristino sulla base di tracce od elementi superstiti;
- la scomparsa o la trasformazione irreversibile degli elementi distributivi (quali collegamenti orizzontali e verticali, spazi scoperti di pertinenza) al punto da non consentirne il recupero mediante la documentazione dell'assetto originario;
- la distruzione o la manomissione irreversibile degli elementi architettonici originari (quali aperture, componenti architettoniche, apparati decorativi, trattamenti di superficie) al punto da non consentirne la ricostituzione mediante interventi di reintegrazione o di risarcimento parziale o di tipo correttivo.

La documentazione della suddetta situazione deve avvenire a mezzo di specifico dossier che offra tutti gli elementi conoscitivi utili ad accertare lo stato di profondo ed irreversibile alterazione dell'unità edilizia alla data di adozione del presente piano.

Art . 12 – Sostenibilità

12.1 – Principi di sostenibilità ecologica ed ambientale sono alla base delle disciplina di piano e si pongono come presupposti per gli interventi attuativi futuri. In particolare, nelle presenti NTA sono declinati attraverso prescrizioni volte al mantenimento ed alla valorizzazione delle rete ecologica in territorio urbano e rurale, alla conservazione e al ripristino di condizioni di permeabilità dei suoli anche negli interventi edilizi diffusi, alla difesa ed all'incremento del patrimonio botanico-vegetazionale anche in contesto urbano.

12.2 – Per ulteriori prescrizioni ed indicazioni si rinvia al Capitolo II del Titolo IV, che detta gli indirizzi in materia di bio-architettura.

Titolo II – Disciplina generale del Territorio

Capitolo I – Articolazione del territorio

Art. 13 – Articolazione del territorio. Principi generali

13.1 – Il territorio comunale è descritto e classificato secondo due modalità:

- da una lato la ***zonizzazione urbanistica*** ai sensi del DM 1444/1968, che ripartisce il territorio in zone omogenee elencate nel successivo articolo, normata dal presente titolo e rappresentata nella tavola D1;
- dall'altro, una classificazione tipo-morfologica, che individua ***Unità di Morfologia Urbana***, con propria forma caratteristica, composte da particolari tipologie edilizie, e disciplinata dalle schede di dettaglio che formano parte integrante del presente PUC.

Art. 14 —Ripartizione del territorio comunale per zone omogenee

14.1 – La tavola D1 individua con apposita simbologia grafica le seguenti zone omogenee ai sensi del DM 1444/1968:

A) Città storica

A) Area centrale storica

A1) Parco archeologico delle Basiliche Paleocristiane

B) Tessuti urbani di impianto recente

Ba) Tessuti urbani prevalentemente consolidati ad impianto concluso

Bb) Tessuti urbani prevalentemente consolidati ad impianto incompiuto

Comparti perequativi per la riqualificazione urbana (I)

Area PEEP esistente (Bb7)

Bc) Tessuti urbani ad impianto frammentato o rado

Comparti perequativi (R)

Comparto perequativo di edilizia sociale a prevalente iniziativa pubblica (R7)

Be) Edifici storici esterni al perimetro del centro storico

D) Aree Artigianali

E) Aree Agricole

E1) Aree Agricole Periurbane

E2) Aree Agricole ordinarie

E3) Edifici Rurali Storici

F) Standard

Fs) Istruzione

Fa) Attrezzature collettive

Fc) Edifici religiosi

Fv) Verde attrezzato

Fp) Parcheggi

G) Attrezzature di interesse generale

PP) Parco Provinciale dei Regi Lagni

M) Infrastrutture per la Mobilità

Art. 15 – Unità di Morfologia Urbana – Schede

15.1 – Con il termine Unità di Morfologia Urbana si intendono parti urbane che costituiscono un primo livello di perimetrazione di ambiti, che presentano caratteri di unitarietà ed identificabilità dovuti a fattori storico-formativi, morfologici, tipologici, architettonici ed ambientali.

15.2 – Tali Unità divengono quindi da un lato il primo elemento per la costruzione della zonizzazione di cui all'articolo precedente, dall'altro si pongono come elemento di coordinamento delle scelte progettuali e normative relativamente a parti di città.

15.3 – In modo particolare, per ogni Unità di Morfologia Urbana sono redatte schede (elaborati E1.1 e E2.1) che includono:

- analisi tipo-morfologica;
- parametri edilzi-urbanistici;
- classificazione degli elementi edilizi (ovvero delle tipologie) con relative destinazioni d'uso;
- suddivisione in sub-unità;
- lettura degli spazi aperti privati e pubblici;
- indicazioni di dettaglio per i comparti perequativi.

L' individuazione delle modalità di intervento edilizio (ai sensi dell'art.11), la perimetrazione (prescrittiva) degli eventuali temi di progetto urbano e degli interventi significativi e il disegno (indicativo) degli interventi da realizzare sono contenuti nelle quattro tavole di dettaglio E1.2, E2.2, E2.3 e E2.4.

Capitolo II – Città storica

Art. 16 – La città storica. Principi generali

16.1 – Le norme del presente Capitolo riguardano le porzioni di territorio di antico impianto comprese entro i limiti del centro storico, così come delimitato nella tavola D1, che accorpa sette Unità di Morfologia Urbana, per le quali si rinvia alle singole schede:

A1 l'area delle basiliche paleocristiane;

A2 l'intorno architettonico delle basiliche compreso nei limiti della viabilità storica;

A3 lo sviluppo meridionale con tessuto irregolare dall'andamento a forcina;

A4 lo sviluppo orientale con spazi ed edifici rilevanti quali p.zza Conte Filo della Torre e villa Lenzi;

A5 la successione irregolare di edifici a corte chiusa o aperta su via Madonnelle;

A6 la cortina compatta regolare su via delle Puglie;

A7 la successione irregolare di edifici a corte chiusa o aperta su via delle Puglie.

16.2 – Le Unità di cui al comma precedente sono ulteriormente scomposte in sub-unità all'interno delle quali sono individuati gli elementi edilizi, intesi come unità minime di intervento non ulteriormente scomponibili, e normati negli articoli successivi. Per l'articolazione tipologica dettagliata nonché la suddivisione del tessuto insediativo in sub-unità della città di antico impianto si fa riferimento alle schede di dettaglio relative.

16.3 – All'unità A1, corrisponde la zona A1) Parco archeologico delle Basiliche Paleocristiane mentre alle unità A2-A7 corrisponde la zona A) Area centrale storica, ambedue soggette alla disciplina di cui al presente Capitolo.

16.4 – All'interno della Città storica vengono individuati 3 Progetti Urbani, con i relativi temi da sviluppare, riportati nelle schede di dettaglio e disciplinati dalla parte III delle presenti NTA. In modo particolare (tra parentesi è indicata l'Unità di Morfologia Urbana in cui si esplica li progetto) si individuano:

PU1 : L'insula delle Basiliche Paleocristiane (A1-A2)

PU2: Piazza Conte Nicola Filo della Torre ed il nuovo Teatro (A4)

PU3: Il Parco Urbano e altre aree a servizio delle Basiliche (A5)

16.5 - Prescrizione della Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di napoli e Pompei, MBAC-SSBA-NA PROTARCNA 0037493 04711/2010 C.I. 34.19.01/4.1. "Al Centro storico così come individuato ai sensi della L.R. 26/2006 e rappresentato graficamente nella Tavola C2 va estesa l'area archeologica. Nell'ambito dell'area archeologica, estesa a tutto il perimetro del "Centro storico" è obbligatorio per ogni intervento di ristrutturazione, abbattimento o rifacimento (anche parziale) degli edifici pubblici e privati nonché per la realizzazione di impianti fognari e di illuminazione,

sottoservizi e pavimentazioni stradali, la presentazione alla Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Napoli e Pompei del progetto relativo all'intervento e l'esecuzione, qualora venga ritenuta necessaria dalla stessa Soprintendenza, di indagini archeologiche preventive, secondo le procedure tipiche dell' "archeologia urbana" a spese del committente delle opere
(sia privati, sia Enti pubblici). I permessi di costruire o altre autorizzazioni dovranno essere rilasciate dla Comune dopo il nulla – osta della Soprintendenza".

Art. 17 – Elementi edilizi. Unità minime di intervento.

17.1 – La disciplina di cui al presente Capitolo è riferita ai singoli elementi edilizi. Gli elementi edilizi sono costituiti da singoli edifici o complessi edilizi, con le relative aree di pertinenza, caratterizzati da unitarietà tipologica, architettonica e funzionale, storicamente accertata e non necessariamente coincidente con le partizioni dominicali o catastali o con l'uso attuale; tali caratteri unitari sono elemento di riferimento necessario anche per gli interventi che riguardino solo parte dell'elemento edilizio.
17.2 – Le unità edilizie relative alla città di antico impianto sono individuate all'interno delle schede di dettaglio delle relative Unità di Morfologia Urbana. La disciplina di ciascuna unità edilizia è quella prevista per la rispettiva tipologia di appartenenza ed individua la relativa modalità di intervento, cosi come regolata dal successivo articolo. Ove l'intervento riguardi solo una parte di un'unità edilizia o le parti comuni di elementi edilizi contigui, il relativo progetto dovrà contenere anche un elaborato grafico di inquadramento ed una relazione volta a dimostrare che le opere da eseguire siano coerenti con il contesto in cui esse si collocano e non precludano il futuro recupero unitario dell' elemento edilizio oggetto di intervento.

Art. 18 – Modalità di intervento specifiche

18.1 – Per gli elementi edilizi, disciplinati negli articoli successivi, in cui si riscontrino:
a) una sostanziale integrità dei caratteri edilizi antichi ovvero una corrispondenza dell'elemento edilizio dall'intervento alla tipologia di appartenenza descritta dalle presenti norme (ivi incluse le sue evoluzioni organiche, tali da rendere correggibili eventuali scostamenti dal modello tipologico);
b) un'alterazione compatibile dei caratteri edilizi antichi, ovvero una corrispondenza solo parziale dell'elemento edilizio, o della parte di elemento edilizio interessata dall'intervento alla tipologia di appartenenza descritta dalle presenti norme (con scostamenti maggiori di quelli riscontrati nel caso precedente, rimediabili soltanto a mezzo di un nuovo intervento

che miri alla correzione, all'integrazione o all'eliminazione delle alterazioni incongrue verificatesi);
sono possibili le seguenti modalità d'intervento ai sensi dell'art. 11 delle presenti NTA: modalità **1, 2, 3, 4, 5**.

18.2 – Tutti gli interventi devono prevedere misure per il contenimento dei consumi energetici ed idrici e, se possibile, utilizzare fonti energetiche rinnovabili, ai sensi delle presenti NTA, del RUEC e delle normative nazionali e regionali vigenti.

Art. 19 – Area Centrale Storica (A). Classificazione tipologica degli elementi edilizi

19.1 – Gli edifici ricadenti in zona A "Area Centrale Storica" sono classificati, in base alle relative caratteristiche tipo-morfologiche nel seguente modo:

- Edifici speciali, civili e religiosi (art. 20);
- Palazzi (art. 21);
- Palazzetti (art. 22);
- Edifici a corte chiusa composta da elementi edilizi eterogenei (art. 23);
- Edifici di base a blocco in contesto lineare (art. 24);
- Edifici di base a blocco a formazione di cortili (art. 25);
- Edifici a blocco isolato con o senza giardino (art. 26);
- Casa colonica (art. 27);
- Palazzetti con impianto alterato (art. 28);
- Edifici a blocco modificati (art. 29);
- Altri edifici e spazi morfologicamente non compatibili (art. 30).

Art. 20 – Edifici speciali, civili e religiosi

20.1 – Sono gli edifici storici costruiti o permanentemente adattati a funzioni specializzate di tipo civico-amministrativo e religioso.

20.2 – Sono consentiti interventi con **modalità 1 e 2**; questi ultimi debbono assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Sono anche ammessi il ripristino di parti eventualmente non recuperabili, mancanti o alterate, nonché le modificazioni necessarie ad assicurare la continua funzionalità dei manufatti edilizi in questione per utilizzazioni compatibili con le loro caratteristiche strutturali, distributive e formali.

20.3 – Per gli edifici civili, ove possibile, le destinazioni d'uso sono quelle originarie o quelle il cui uso si è consolidato nel tempo. Sono ammessi usi per servizi ed attrezzature

pubbliche o di uso pubblico (SP), purché compatibili con i caratteri e l'integrità fisica degli edifici in questione.

20.4 – Per gli edifici religiosi, oltre alla naturale destinazione religiosa (SP4), nei casi di dismissione integrale dell'edificio, sono ammesse destinazioni di utilizzazione per altre funzioni di servizio (S4 o SP) purché compatibili con i caratteri e l'integrità fisica degli edifici in questione. Altre attività o destinazioni in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione dei PUC.

20.5 – Per gli edifici destinati alle celebrazioni religiose, oltre alla naturale propria destinazione, sono ammesse, nei casi di dismissione, ulteriori destinazioni d'uso per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico, collocabili senza alterare l'organizzazione complessiva dell'edificio, quali ad esempio musei, sedi espositive, ecc.. Per gli spazi accessori direttamente connessi all'edificio principale, oltre alla naturale destinazione religiosa, sono ammesse ulteriori destinazioni sia a servizi (S) sia ad attrezzature pubbliche (SP) quali, ad esempio: musei, sedi espositive, biblioteche, asili nido, scuole materne, primarie e secondarie inferiori. Altre attività saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione del PUC.

20.6 – Per gli edifici speciali di nuovo impianto (municipio) sono ammessi anche interventi secondo le **modalità 3 e 4**, al fine di migliorare l'inserimento nel contesto della città storica.

Art. 21 – Palazzi

21.1 — Sono gli edifici storici, edificati ex-novo o radicalmente trasformati da precedenti edifici caratterizzati da impianti distributivi regolari, organizzati intorno ad una corte interna e strutturati sulla ricorrenza della sequenza: "androne - corte - giardino". Sono prevalentemente derivati da modelli architettonici precedenti e presentano facciate intonacate con apparati caratterizzati da aperture regolari e allineate e da elementi architettonici ricorrenti (ingressi e portoni decorati a bugna, finestre circondate da cornici, trabeazioni o timpani, cornici marcapiano, angolate in bugnato, cornicioni di coronamento, ecc.).

21.2 – Sono consentiti interventi con **modalità 1 e 2**; questi ultimi debbono assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. E' anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili secondo le modalità operative proprie del restauro conservativo.

21.3 – Limitatamente a utilizzazioni collocabili senza forzature nell'impianto edilizio, sono ammesse destinazioni d'uso per attrezzature pubbliche (SP), quali ad esempio: strutture

museali, espositive, biblioteche, archivi, attrezzature scolastiche di livello superiore, università, cliniche, case di cura, strutture associative.

21.4 – L'uso residenziale è ammesso sia nelle forme originarie di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni sia come residenza suddivisa in vari alloggi, sempre che tali frazionamenti non sconvolgano l'impianto distributivo originario degli edifici in questione. Sono in ogni caso esclusi il frazionamento degli spazi principali e la realizzazione di nuovi corpi scala sia a fini residenziali che per altri usi eventualmente consentiti.

21.5 – Limitatamente al piano terreno sono ammesse utilizzazioni per pubblici esercizi volti alla somministrazione di alimenti e bevande (S1) e per piccole strutture di vendita (C1) nei limiti del SIAD (Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo e commerciale).

21.6 – Ogni utilizzazione diversa dalla residenza (R) è ammessa limitatamente ad attività pubbliche o private di natura appropriata e di quanta compatibile con il carattere degli edifici in questione. Risultano pertanto ammissibili, con le opportune verifiche progettuali, le destinazioni per servizi (S) e quelle turistico-ricettive (T1). Altre attività o destinazioni non residenziali collocate diversamente da come stabilito dal presente articolo, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione del PUC.

Art. 22 – Palazzetti

22.1 – Sono gli edifici derivati dalla rifusione unificata di unita minori contigue oppure realizzati ex-novo, che riproducono in scala minore il modello dei palazzi: la corte tende a ridursi a dimensioni strettamente funzionali e raramente è presente il giardino. I prospetti, omogenei ed intonacati, presentano aperture regolari e allineate e, talvolta, elementi architettonici quali ingressi a bugna, finestre regolari riquadrate, cornici marcapiano, ecc. I palazzetti si localizzano, soprattutto, sugli assi urbani principali e contribuiscono in maniera determinante alla definizione della peculiarità architettonica del contesto storico.

22.2 – Sono consentiti interventi con **modalità 1 e 2**; in ogni caso deve essere assicurato il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Sono ammesse limitate modifiche volte ad assicurare la funzionalità dei manufatti edilizi in questione a fini residenziali e per altre utilizzazioni compatibili con le loro caratteristiche strutturali, distributive e formali.

22.3 – Le categorie di utilizzazione ammesse sono quella residenziale (R), per attrezzature pubbliche (SP) e quelle turistico/ricettive (T1). L'uso residenziale è ammesso sia nelle forme originarie di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni sia come residenza suddivisa in vari alloggi, sempre che tali frazionamenti non sconvolgano l'impianto tipologico degli edifici in questione. Sono inoltre possibili utilizzazioni commerciali nel limite degli esercizi di vicinato così come fissati dal SIAD (Strumento di

intervento per l'apparato distributivo e commerciale), nonché l'artigianato di servizio (P2), le diverse categorie di servizi (S), con particolare riferimento ai pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (S1). Altre attività o destinazioni non residenziali, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione del PUC.

Art. 23 – Edifici a corte chiusa da elementi edilizi eterogenei

23.1 – La categoria raggruppa l'edilizia, prevalentemente d'origine agricola, in cui assume un ruolo fondante la corte interna, attorno alla quale si dispongono i corpi di fabbrica, secondo un processo di costruzione che può essere più o meno diacronico ma che in ogni caso si stabilizza proprio nel carattere unitario definito dall'affaccio interno; la corte può anche non essere definita planimetricamente come forma chiusa. La posizione prioritaria dei corpi di fabbrica e la stessa posizione della corte dipendono dalla prevalenza di ragioni legate all'accesso agli spazi aperti — in relazione, ad esempio, alla maglia viaria preesistente - e all'esposizione dei corpi edificati. Gli edifici tendono ad aggregarsi in modo da formare una cortina continua su strada. L'apparato decorativo è in genere scarno e comunque concentrato nella sequenza accesso-cortile. Permangono, in alcuni casi, elementi tipici della cultura rurale: cappelle votive, pozzi, forni, ballatoi e scale aperte, ecc. Alcuni edifici di base a corte presentano murature di tufo a faccia vista, prive di intonaco o con scialbi di calce.
23.2 – Sono consentiti interventi con **modalità 1 e 2**; questi ultimi debbono assicurare la salvaguardia dei caratteri tipologici e di tutti gli elementi architettonici degli edifici in questione. Sono inoltre ammesse le modifiche volte a conseguire la piena utilizzazione degli spazi disponibili e il miglioramento delle condizioni di abitabilità.
23.3 – Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), per attrezzature pubbliche (SP) e quelle turistico/ricettive (T1). Sono inoltre possibili utilizzazioni commerciali nel limite degli esercizi di vicinato (C1) così come fissati dal SIAD, nonché l'artigianato di servizio (P2), le diverse categorie di servizi (S), con particolare riferimento ai pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (S1). Altre attività o destinazioni non residenziali, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione del PUC.

Art. 24 – Edifici di base a blocco in contesto lineare

24.1 – La categoria raggruppa l'edilizia aggregata a cortina risultante sia dalla modifica e dall'accorpamento di precedenti edifici che da impianti omogenei anche se costituiti da elementi edilizi costruiti in tempi diversi. Il tipo edilizio a blocco, basato sull' "affaccio" su strada, è ricorrente nel tessuto urbano storico ed in pochissimi casi permangono piccole

abitazioni al piano terra. Tali impianti danno luogo ad edifici distribuiti da corpi scala che smistano uno o più appartamenti per piano, con facciate dai caratteri semplici, sulle quali si distinguono talvolta un portone d'ingresso principale, gli accessi agli esercizi commerciali lungo la strada e le finestre allineate, verticalmente ed orizzontalmente. Possono presentarsi piccoli cortili interni con funzioni prettamente distributive e di aerazione. Alcuni blocchi presentano murature di tufo a faccia vista, prive di intonaco o con scialbi di calce.

24.2 – Sono consentiti interventi con **modalità 1 e 2**; questi ultimi debbono assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, dei caratteri tipologici e di tutti gli elementi architettonici degli edifici in questione. Sono inoltre ammesse, le modifiche volte a conseguire la piena utilizzazione degli spazi disponibili e il miglioramento delle condizioni di abitabilità.

24.3 – Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), per attrezzature pubbliche (SP) e quelle turistico/ricettive (T1). Sono inoltre possibili utilizzazioni commerciali nel limite degli esercizi di vicinato (C1) così come fissati dal SIAD, nonché l'artigianato di servizio (P2), le diverse categorie di servizi (S), con particolare riferimento ai pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (S1). Altre attività o destinazioni non residenziali, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione del PUC

Art. 25 – Edifici di base a blocco a formazione di cortili

25.1 – Si tratta della categoria edilizia più diffusa, attraverso la quale maggiormente si è strutturata la maglia insediativa storica: risponde ad un processo di progressiva delimitazione di un'area libera indivisa, non necessariamente contornata da strade, sulla quale affacciano differenti blocchi edilizi, palazzetti o edifici di base a corte che assumono carattere di unità solo in seguito. Il cortile si configura pertanto come una unità edilizia "differita", che talvolta assomma differenti spazi, comunicanti tra loro. Questa unità, dalle dimensioni anche notevoli, media tra la città e la residenza: uno spazio semipubblico nel quale confluisce direttamente la strada e che pertanto spesso è privo di elementi di chiusura. Sul cortile sono posti gli accessi ai differenti edifici e pertanto l'area comune risulta fortemente caratterizzata da un punto di vista architettonico, spesso in misura anche maggiore dell'affaccio su strada, che di frequente è invece costretto in dimensioni ridotte. Il carattere del cortile riflette un processo diacronico di costruzione che vede i differenti corpi edilizi aggregarsi nel tempo fino a formare unità più grandi, processo accompagnato dalla costruzione dell'elemento distributivo del ballatoio. Questo elemento funzionale, spesso si sovrappone alle facciate interne per raggruppare le scale aperte sul cortile e caratterizza in senso maggiormente unitario l'affaccio interno dell'unità

edilizia. Come negli edifici di base a corte, anche nei cortili permangono, spesso, elementi tipici della cultura rurale: cappelle votive, pozzi, forni, ballatoi e scale aperte, ecc.

25.2 – Sono consentiti interventi con **modalità 1 e 2**; questi ultimi debbono assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Gli interventi possono essere realizzati articolandosi in sub-unità che si caratterizzano come composte dalla somma di più elementi distribuiti dalla corte comune. Negli elaborati progettuali si dovrà evidenziare la suddetta articolazione in sub-unità e dimostrare che l'intervento proposto ne rispetta l'organizzazione complessiva e non entra in contraddizione con un eventuale futuro recupero complessivo.

25.3 – Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), per attrezzature pubbliche (SP) e quelle turistico/ricettive (T1). Sono inoltre possibili utilizzazioni commerciali nel limite degli esercizi di vicinato (C1) così come fissati dal SIAD, nonché l'artigianato di servizio (P2), le diverse categorie di servizi (S), con particolare riferimento ai pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (S1). Altre attività o destinazioni non residenziali, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione del PUC.

Art. 26 – Edifici a blocco isolato con o senza giardino

26.1 – La categoria raggruppa sia l'edilizia isolata che presenta uno stretto rapporto con i suoi spazi pertinenziali adibiti a giardini (che spesso risultano recintati da muri alti o da propaggini della casa stessa) sia l'edilizia isolata di base caratterizzata della presenza di strade e spazi aperti su tutti i lati dell'edificio. Il tipo edilizio, sia basato sull' "affaccio" su strada che sull'affaccio interno sul giardino, spesso risulta caratterizzato da elementi di intermediazione quali logge voltate, scale aperte o portici. Raramente al piano terra si dispongono locali con funzioni artigianali e commerciali. Alcuni blocchi presentano murature di tufo a faccia vista, prive di intonaco o con scialbi di calce.

26.2 – Sono consentiti interventi con **modalità 1 e 2**; questi ultimi debbono assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, dei caratteri tipologici e di tutti gli elementi architettonici degli edifici in questione con particolare riferimento agli spazi di intermediazione presenti sui giardini. Sono inoltre ammesse, le modifiche volte a conseguire la piena utilizzazione degli spazi disponibili e il miglioramento delle condizioni di abitabilità.

26.3 – Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), per attrezzature pubbliche (SP) e quelle turistico/ricettive (T1). Sono inoltre possibili utilizzazioni commerciali nel limite degli esercizi di vicinato (C1) così come fissati dal SIAD, nonché l'artigianato di servizio

(P2), le diverse categorie di servizi (S), con particolare riferimento ai pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (S1). Altre attività o destinazioni non residenziali, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione del PUC.

Art. 27 – Casa colonica

27.1 – Questo tipo edilizio nasce come abitazione mono-familiare e presenta dunque spesso caratteri architettonici unitari, frutto di un processo sincronico di costruzione. L'edificio si dispone su un lotto di dimensioni modeste, di frequente in maniera ortogonale alla strada, e definisce con il suo lato breve (talvolta "cieco", ed al quale può o meno affiancarsi un portale di ingresso con androne) una corte allungata.
27.2 – Sono consentiti interventi con **modalità 1 e 2**; questi ultimi debbono assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere la salvaguardia degli elementi strutturali, rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. E' anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili secondo le modalità operative proprie del restauro conservativo.
27.3 – Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R) e turistico-ricettive (T1). Sono inoltre ammesse, limitatamente al piano terreno, utilizzazioni per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (S1) e per esercizi di vicinato (C1) nei limiti fissati dal SIAD. Altre attività o destinazioni non residenziali, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione del PUC.

Art. 28 – Palazzetti con impianto alterato

28.1 – Questa categoria raggruppa gli edifici risultanti da progressive trasformazioni dei palazzetti. In particolare tali trasformazioni conseguenti la suddivisione proprietaria degli edifici originari riguardano il rifacimento discontinuo delle finiture, la diversificazione della sagoma delle bucature, la realizzazione di nuovi ingressi e corpi scale aggiuntivi e non ultima l'alterazione volumetrica in pianta (ampliamenti) ed in elevazione (sopraelevazioni parziali e totali).
28.2 – Sono consentiti interventi con **modalità 3** volti al recupero dell'impianto tipologico originario, anche mediante la ricomposizione delle facciate e la riconfigurazione volumetrica, oltre che il ripristino degli elementi deteriorati e gli eventuali adeguamenti dell'organismo agli usi moderni mediante limitate alterazioni distributive, sempre che esse siano compatibili con l'organizzazione complessiva dell'unità edilizia e non comportino un aumento dei volumi esistenti.

28.3 – Tutti gli interventi di cui al comma precedente debbono comunque assicurare: il mantenimento degli allineamenti e degli elementi strutturali esterni e interni, senza la modifica delle quote di imposta e di colmo del tetto e con il ripristino del manto di copertura originale e degli aggetti di gronda ove mancanti o incompleti; la salvaguardia delle principali caratteristiche planimetriche e distributive, superstiti comprendenti i collegamenti verticali e orizzontali e gli spazi scoperti di pertinenza; la salvaguardia degli ambienti interni, assicurando il loro mantenimento nei casi in cui essi presentino elementi decorativi di particolare pregio quali stucchi, affreschi, pavimenti in marmo, ecc.; la salvaguardia dei giardini, ove presenti, incluse le essenze vegetali, gli alberi di pregio, il disegno dell'area verde e gli elementi architettonici e di arredo esterni; l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti o incongrue rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento. Non è consentita la realizzazione di portici lungo i fronti stradali principali così come la realizzazione di edifici su pilotis.

28.4 – Le destinazioni d'uso ammesse, oltre alla residenza (R), sono quelle per attrezzature pubbliche (SP) e per attrezzature turistico-ricettive (T1). Sono inoltre possibili utilizzazioni per servizi (S), commerciali nel limite degli esercizi di vicinato (C1) così come fissati dal SIAD, nonché l'artigianato di servizio (P2). Per gli edifici non residenziali, le destinazioni d'uso ammesse, oltre a quelle per attrezzature collettive (S4) e pubbliche (SP), sono quelle residenziali (R), direzionali private (S3), commerciali nel limite degli esercizi di vicinato (C1) e artigianato di servizio (P2) e per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (S1). Altre attività saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione del PUC.

Art. 29 – Edifici a blocco modificati

29.1 – Rientrano nell'ambito di questa categoria gli edifici architettonicamente non compatibili, di impianto preesistente, alterati in modo irreversibile nei quali la tipologia originaria non sia più riconoscibile e la cui sagoma, a seguito di superfetazioni ed alterazioni volumetriche, risulti non più armonica con il contesto storico circostante.

29.2 – Rientrano in tale tipologia anche gli edifici che pure presentando un impianto alterato in modo irreversibile, presentano una conferma dell'allineamento della facciata sul fronte stradale.

29.3 – Sono consentiti gli interventi con **modalità 4** volti ad una riconfigurazione dell'edificio idonea al contesto storico circostante. In particolare si dovrà aver cura nel riportare le altezze dei fronti al livello di quelli circostanti; eliminare discontinuità

nell'andamento delle coperture; rispettare l'allineamento sul fronte stradale; sostituire elementi e materiali esterni alla cultura materiale locale.

29.4 – Negli interventi di cui al comma precedente, nel rispetto degli elementi edilizi superstiti di valore storico, è possibile: la parziale modificazione del sedime edificato senza incrementi di volume , con rispetto degli allineamenti sui fronti stradali; le modifiche distributive e strutturali necessarie; le modifiche dell'assetto di facciata; la realizzazione di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici, nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti; l'installazione di ascensori, di uscite di sicurezza accessorie e di accessi per i disabili; la realizzazione di garage e spazi aggiuntivi di servizio, anche al piano interrato. Non è consentita la realizzazione di portici lungo i fronti stradali principali così come la realizzazione di edifici su pilotis.

29.5 – In particolare, negli interventi devono essere rispettate le seguenti condizioni: il mantenimento degli allineamenti dei fronti lungo il perimetro del sedime storico accertato tramite il confronto catastale, anche quando ciò comporti una variazione rispetto al sedime occupato dall'edificio; il ripristino degli spazi liberi (orti, giardini, corti, ecc.) esistenti in epoca storica in tutti i casi in cui essi siano riscontrabili dai confronti catastali e dalla documentazione disponibile; l'impiego di materiali, forme, proporzioni, rapporto fra vuoti e pieni e altri accorgimenti compositivi atti a facilitare un armonico inserimento del nuovo edificio nel contesto storico circostante, avendo comunque la cura nel rendere percepibili le differenze fra l'edificio riedificato e gli edifici di antica costruzione attraverso la scelta dei materiali e altri dettagli costruttivi e progettuali. Nel caso in cui il sedime dell'edificio risulti storicamente libero ovvero occupato da edificio dalla minore consistenza volumetrica, l'intervento sarà incentivato consentendo il trasferimento della differenza tra il volume esistente e quello storicamente accertato in misura maggiorata del 50% e riallocando tali volumetrie all'interno del comparto perequativo R7, sottoposto ad un progetto unitario redatto dall'Amministrazione Comunale.

29.6 – Le destinazioni d'uso ammesse, oltre alla residenza (R), sono quelle per attrezzature pubbliche (SP) e quelle turistico-ricettive (T1). Sono inoltre possibili utilizzazioni commerciali nel limite degli esercizi di vicinato (C1), così come fissato dal SIAD, nonché artigianato di servizio (P2) e le diverse categorie di servizi (S), con particolare riferimento ai pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (S1). Altre attività saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione del PUC.

Art. 30 — Altri edifici o spazi morfologicamente non compatibili

30.1 – Questa categoria raggruppa gli edifici moderni costruiti su un sedime antico che presentano caratteri di difformità con gli edifici storici circostanti. In generale, rientrano

nell'ambito di questa categoria gli edifici costruiti ex-novo a seguito della demolizione di edifici più antichi, i capannoni e gli edifici a carattere industriale/artigianale insediati nel centro storico e per questo non compatibili con il contesto.

30.2 – Sono consentiti gli interventi con **modalità 4 e 5**. In particolare l'intervento di tipo 5 riguarda gli edifici inseriti in ambiti urbani più articolati.

30.3 – Nei casi di intervento di tipo 4 nel rispetto degli elementi edilizi superstiti di valore storico, è possibile: la parziale modificazione del sedime edificato senza incrementi di volume , con rispetto degli allineamenti sui fronti stradali; le modifiche distributive e strutturali necessarie; le modifiche dell'assetto di facciata; la realizzazione di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici, nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti; l'installazione di ascensori, di uscite di sicurezza accessorie e di accessi per i disabili; la realizzazione di garage e spazi aggiuntivi di servizio, anche al piano interrato.

30.4 – In particolare, negli interventi devono essere rispettate le seguenti condizioni: il mantenimento degli allineamenti dei fronti lungo il perimetro del sedime storico accertato tramite il confronto catastale, anche quando ciò comporti una variazione rispetto al sedime occupato dall'edificio; il ripristino degli spazi liberi (orti, giardini, corti, ecc.) esistenti in epoca storica in tutti i casi in cui essi siano riscontrabili dai confronti catastali e dalla documentazione disponibile; l'impiego di materiali, forme, proporzioni, rapporto fra vuoti e pieni e altri accorgimenti compositivi atti a facilitare un armonico inserimento del nuovo edificio nel contesto storico circostante, avendo comunque la cura nel rendere percepibili le differenze fra l'edificio riedificato e gli edifici di antica costruzione attraverso la scelta dei materiali e altri dettagli costruttivi e progettuali. Nel caso in cui il sedime dell'edificio risulti storicamente libero ovvero occupato da edificio dalla minore consistenza volumetrica, l'intervento sarà incentivato consentendo il trasferimento della differenza tra il volume esistente e quello storicamente accertato in misura maggiorata del 50% e riallocando tali volumetrie all'interno del comparto perequativo R7, sottoposto ad un progetto unitario redatto dall'Amministrazione Comunale.

30.5 – Nei casi di ristrutturazione urbanistica, gli interventi devono essere definiti e disciplinati da uno strumento urbanistico attuativo (PUA) rispettando le prescrizioni di cui al precedente comma.

30.6 – Le destinazioni d'uso ammesse, oltre alla residenza (R), per attrezzature pubbliche (SP) e quelle turistico-ricettive (T1). Sono inoltre possibili utilizzazioni, commerciali nel limite degli esercizi di vicinato (C1), così come fissato dal SIAD, nonché artigianato di servizio (P2) e le diverse categorie di servizi (S), con particolare riferimento ai pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (S1). Le attività produttive non compatibili con altre destinazioni d'uso ed in modo peculiare con quella residenziale, dovranno essere trasferite nell'area predisposta dal PUC e disciplinata al capitolo IV del presente titolo.

Art. 31 – Zonizzazione. Area centrale storica (A)

31.1 – L'area centrale storica (A) è costituita dalle Unità da A2 ad A7.

31.2 – Nella zona A sono consentiti interventi secondo le modalità:

- 1 e 2, sugli elementi edilizi che non presentano modifiche sostanziali dei caratteri tipologici e formali (art. 20-27);
- 3, 4 e 5 , sugli edifici che presentano alterazioni patologiche dell'impianto (art. 28-30).

31.3 – In ogni caso sono consentite le modifiche volte a conseguire la piena utilizzazione degli spazi disponibili e il miglioramento delle condizioni di abitabilità, fatte salve le specifiche di cui agli articoli precedenti.

31.4 – Le destinazioni d'uso consentite sono in prima istanza quelle originarie e quelle presenti all'entrata di adozione del presente strumento urbanistico. In secondo luogo, sono consentite tutte le destinazioni d'uso, così come specificate agli articoli 20-30 delle presenti NTA, con esclusione di quelle a carattere industriale o artigiane di produzione.

Art. 32 – Zonizzazione. Il Parco archeologico delle Basiliche Paleocristiane (A1)

32.1 – L'attuale area delle Basiliche Paleocristiane, opportunamente ampliata agli spazi aperti confinanti, costituisce il nucleo centrale del parco archeologico delle Basiliche Paleocristiane, che potrà essere ulteriormente ampliato sulla base di specifici studi, da espletarsi di concerto con la Soprintendenza Archeologica competente.

32.2 – Gli interventi di conservazione e di valorizzazione del Parco archeologico saranno riferiti ad uno specifico piano/programma, da definire preferibilmente sulla base di un concorso internazionale di progettazione.

32.3 – Gli obiettivi da perseguire saranno la valorizzazione degli elementi architettonici di valenza storica, la revisione dei percorsi di collegamento, l'individuazione di nuove tecniche per la copertura degli scavi e dei reperti.

32.4 – All'interno di quest'area sono consentiti interventi con modalità 2, ovvero interventi di restauro e di risanamento conservativo, nonché le operazioni di scavo ritenute opportune dalla Soprintendenza Archeologica competente.

32.5 – La zona A1 è oggetto del PU1 "L'insula delle Basiliche Paleocristiane", disciplinata nella parte III delle presenti NTA nonché perimetrata e descritta nella scheda di dettaglio relativa all'Unità di Morfologia Urbana A1.

Art. 33 – Norme per gli spazi aperti privati della città storica

33.1 – Gli spazi aperti privati presenti nelle zone A, sono distinti in:

- giardini privati;
- orti privati;
- cortili pavimentati;
- aree pavimentate di servizio alle abitazioni;
- corti parzialmente o totalmente pavimentate.

33.2 – Le aree individuate come giardini privati ed orti privati non possono essere pavimentate. Inoltre è vietato il taglio e l'espianto delle piante di alto fusto nonché il taglio e l'espianto della vegetazione arbustiva, tanto di essenze esotiche, quanto di macchia mediterranea spontanea. Le essenze da espiantare a causa di affezioni fitopatologiche devono essere sostituite con le stesse essenze; qualora si tratti di .essenze estranee al contesto paesistico colturale dovranno essere sostituite da specie indigene o compatibili con il suddetto contesto. Fatte salve tali prescrizioni, risulta possibile, all'interno di tali spazi realizzare passaggi, vialetti e piazzole pavimentate nel rispetto dell'indice di permeabilità fondiaria (Pf) relativo al solo spazio non costruito pari a 0,8 mq/mq. Per il raggiungimento di tale parametro potranno essere utilizzati per le superfici pavimentate elementi tali da favorire la permeabilità, quali grigliati erbosi, elementi a giunti inerbiti, pavimentazioni in ghiaia, battuti stabilizzati con resine permeabili, etc. Tali elementi dovranno essere realizzati preferibilmente in materiale lapideo nei rispetto del valori cromatici e della culture materiale locale.

33.3 – In riferimento all'importanza che rivestono i cortili nel sistema urbano storico di Cimitile, quale elemento di mediazione tra spazio pubblico e spazio privato, si richiedono studi progettuali specifici di sistemazioni unitarie di tali spazi, al fine di prevederne il recupero, la conservazione e la valorizzazione.

33.4 – Pertanto, per le aree pavimentate in pietra sono consentiti interventi di manutenzione o interventi di sostituzione con materiale analogo, ricorrendo a letti di drenaggio naturale o guidato in luogo di impermeabilizzazioni sottostanti alle pavimentazioni con esclusione di sottofondi di cemento. Si consiglia l'interruzione di queste superfici con altre permeabili o semipermeabili, per aiuole e verde d'arredo. Sono vietate in ogni caso pavimentazioni in materiali bituminosi, in cemento o elementi cementizi. E' invece consentita la sostituzione di pavimentazioni in materiale diverso da quello lapideo, realizzando superfici pavimentate in pietra o cotto, nel rispetto dell'indice di Permeabilità Fondiaria (Pf) relativo al solo spazio non costruito pari a 0,5 mq/mq. Per il raggiungimento di tale parametro potranno essere utilizzati anche elementi tali da favorire la permeabilità, quali grigliati erbosi, elementi a giunti inerbiti, pavimentazioni in ghiaia, battuti stabilizzati con resine permeabili, etc. Inoltre si prevede la presenza di alberi e di arbusti secondo i seguenti indici minimi: Da = 1/25 mq; Dr = 1/10 mq.

33.5 – Per ogni altra ulteriore prescrizione si rinvia all'Allegato A "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario".

Capitolo III – Tessuti urbani di impianto recente

Art. 34 – Tessuti urbani di impianto recente (B). Principi generali

34.1 – Le zone B individuano i tessuti urbani esterni all'area centrale storica, di impianto recente, che presentano caratteri propri di urbanità.

34.2 – Tali zone sono articolate, a seconda dei caratteri tipo–morfologici, del livello di edificazione e del rapporto tra spazi aperti e spazi coperti, in:

- parti completamente o parzialmente insediate della città esistente, caratterizzate da densità generalmente alte o medie (zone Ba e Bb);
- parti non del tutto insediate delle città esistente, caratterizzate da impianti regolari a bassa densità alternati ad addensamenti edilizi irregolari (zone Bc).

34.3 – Le zone Ba comprendono i tessuti urbani consolidati con un impianto urbanistico riconoscibile, in prevalenza realizzato nella prima metà del '900, con densità generalmente alte o medie. Esse includono sia le parti realizzate sulla base di una progettazione unitaria sia quelle formatesi attraverso interventi singoli ma in sostanziale continuità e coerenza.

34.4 – Le zone Bb comprendono i tessuti urbani consolidati con impianto incompiuto o parzialmente incompiuto, ed includono parti urbane caratterizzate dalla presenza prevalente di tipologie edilizie mono/bifamiliari e/o da un insoddisfacente rapporto, dimensionale, funzionale e formale, tra spazi privati e spazi pubblici ed in particolare da una diffusa carenza di qualità dell'edilizia e del tessuto connettivo. Inoltre sono connotati da un'accentuata prevalenza della funzione residenziale.

34.5 – Le zone Bc, di recente formazione, corrispondono a tessuti urbani ad impianto frammentato o rado, al cui interno si collocano edificazioni regolari basse, addensamenti spontanei ed irregolari, nonché alcune recenti edificazioni di impianto regolare realizzate ai sensi dello strumento urbanistico precedente.

34.6 – Il piano mira a riqualificare le zone urbane insediate attraverso il reperimento di aree per attrezzature e servizi pubblici e la predisposizione di meccanismi d'innesco di operazioni di ristrutturazione urbanistica delle parti dismesse, destinate precedentemente a funzioni industriali. A tal proposito in tali zone sono presenti sette comparti perequativi, di cui uno destinato all'edilizia sociale, nonché quattro comparti per la riqualificazione urbana di cui tre si originano dal recupero delle aree dismesse, disciplinati dalle presenti NTA ed individuati all'interno delle schede di dettaglio relative alle Unità di Morfologia Urbana in cui ricadono.

34.7 – All'interno dei tessuti urbani di impianto recente vengono anche individuati dei Progetti Urbani, dove si inseriscono le principali nuove concentrazioni di attrezzature e di spazi pubblici, fermo restando il criterio della diffusione delle stesse in tutto l'abitato,

secondo le specificazioni riportate nelle schede di dettaglio. Tali progetti sono disciplinati nella parte III delle presenti NTA. In modo particolare si individuano (tra parentesi è indicata l'Unità di Morfologia Urbana in cui si esplica il progetto):

PU4: Area Pubblica di via De Nicola (Bb1)

PU5: Nuovo nucleo di attrezzature di connessione con il rione IACP (Bc3)

PU6: Attrezzature interne al rione IACP (Bb7)

PU7: Area sportiva orientale (Bc4)

Art. 35 – Tessuti urbani di impianto recente (B). Classificazione tipologica degli elementi edilizi

35.1 – Gli edifici ricadenti nelle zone B sono distinti in tre grandi categorie:

- elementi edilizi, ancora riferibili all'impianto storico, che si inseriscono in contesti esterni all'area centrale storica e caratterizzati dalla modificazione del proprio impianto (contesti di trasformazione)
- elementi edilizi non storici caratterizzati da tipologie moderne (contesti moderni)
- edifici speciali.

35.2 – Gli elementi edilizi ricadenti nella prima categoria, ovvero le tipologie edilizie di impianto storico inserite in contesti di trasformazione sono:

- edificio storico isolato riassorbito nel contesto;
- edificio a blocco modificato in contesti lineari;
- edificio a blocco a corte chiusa modificato;
- edificio a blocco a corte aperta modificato;
- casa colonica.

35.3 – Gli elementi edilizi ricadenti nella seconda categoria, ovvero le tipologie edilizie in contesti moderni sono:

- edificio a blocco plurifamiliare – piccoli condomini;
- edifici in linea;
- ville a schiera;
- villino mono/plurifamiliare;
- capannoni.

35.4 – Gli elementi edilizi ricadenti tra gli edifici speciali:

- chiese;
- scuole;
- piscine ed impianti sportivi;
- attrezzature collettive (uffici comunali, centro polifunzionale).

35.5 – In linea generale, per gli edifici ricadenti nella prima categoria – con esclusione dell'edificio storico isolato disciplinato dal successivo art. 44 (zona Be) – debbono

rispettarsi i vincoli di allineamento in contesti lineari, non si devono alterare le caratteristiche tipo-morfologiche di impianto, si deve favorire l'inserimento dell'edificio nel contesto urbano.

35.6 – In merito alle modalità di intervento ed alle destinazioni d'uso valgono le disposizioni di cui agli articoli successivi in merito alle zone Ba, Bb, Bc.

Art. 36 – Zonizzazione. Insediamenti urbani consolidati ad impianto concluso (Ba)

36.1 – Le zone di Cimitile ad impianto compiuto sono:

Ba1 tessuto regolare composto da sei isolati compresi tra via nazionale delle Puglie e via Cisterna;

Ba2 le cortine edilizie su via Vittorio Veneto.

36.2 – Ai sensi dell'art. 11 delle NTA sono possibili le seguenti modalità di intervento: modalità **1, 2, 3, 4, 5**.

36.3 – E' possibile presentare PUA a carattere di piani di recupero urbano relativi alle intere zone o parti di esse con Superficie Territoriale (St) pari ad almeno 3000 mq, sulla base di un adeguato studio di individuazione. I suddetti piani urbanistici attuativi devono prevedere:

a) la conservazione o il ripristino dei tracciati viari storici eventualmente inclusi nell'ambito d'intervento;
b) la valorizzazione delle persistenze ambientali quali: le giaciture di origine centuriale ed il rapporto con gli spazi aperti ed il paesaggio;
c) l'individuazione e la tutela degli edifici e dei complessi edilizi di valore storico, architettonico o documentario eventualmente presenti nell'ambito o nelle immediate adiacenze;
d) la riqualificazione degli spazi pubblici scoperti (strade e piazze) anche prevedendo l'ampliamento dei marciapiedi, la piantumazione di essenze arboree nonché l'installazione di idonei elementi di arredo;
e) il rispetto, negli interventi di ristrutturazione urbanistica, degli standard ecologici riferiti al rapporto tra superfici permeabili ed impermeabilizzate, non inferiore a quello esistente e con un indice minimo di Permeabilità Fondiario (Pf) riferito al solo spazio non costruito pari a 0,5 mq/mq, rispettando i seguenti indici di densità arborea ed arbustiva: Da = 1/25 mq, Dr = 1/10 mq;

36.4– Tutti gli interventi devono prevedere misure per il contenimento dei consumi energetici ed idrici e se possibile utilizzare fonti energetiche rinnovabili, ai sensi del RUEC, delle presenti NTA e della normativa nazionale e regionale vigente. Nella superficie fondiaria devono trovare posto i parcheggi pertinenziali (cioè di pertinenza dei

fabbricati civili e privati e corrispondenti ad 1 mq di superficie a parcheggio ogni 10 mc di volume edificato) sia esterni che interrati.

36.5 – Gli eventuali lotti e le aree scoperte non edificate alla data di adozione del presente piano devono rimanere inedificate. Per esse si prevedono interventi di manutenzione e ripavimentazione, nel rispetto di un indice minimo di Permeabilità Fondiario (Pf) riferito al solo spazio non costruito pari a 0,5 mq/mq, e rispettando i seguenti indici di densità arborea ed arbustiva: Da = 1/25 mq, Dr = 1/10. Per il raggiungimento di tale parametro potranno essere utilizzati anche elementi tali da favorire la permeabilità, quali grigliati erbosi, elementi a giunti inerbiti, pavimentazioni in ghiaia, battuti stabilizzati con resine permeabili, etc. Sono in ogni caso vietate nuove pavimentazioni in materiali bituminosi anche in aree destinate a parcheggi pertinenziali.

36.6 – Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia vanno conservati gli spazi aperti pertinenziali curando l'incremento di aree permeabili nella misura minima del 10% rispetto all'attuale consistenza e comunque non al di sotto del 30% dell'intera superficie fondiaria. Valgono gli indici di densità arborea ed arbustiva del comma precedente.

36.7 – Sono ammesse destinazioni d'uso residenziale (R) commerciali (C), ricettive (T1), artigianali di servizio (P2), per servizi (S) e per attrezzature pubbliche o di uso pubblico (SP). Le attività produttive non compatibili con le altre destinazioni d'uso dovranno essere trasferite nell'area predisposta dal PUC e disciplinata al Capitolo IV.

Art. 37 – Zonizzazione. Insediamenti consolidati ad impianto incompiuto (Bb)

37.1 – Costituiscono la zona Bb le parti di città, principalmente insediate a partire dagli anni '70 del Novecento, anche se con pezzi urbani preesistenti, che presentano un impianto urbanistico compiuto ed un utilizzo fondiario quasi completo. L'impianto è basato da un lato sulla successione di tessuti compatti dall'andamento irregolare, all'interno dei quali sono interclusi alcuni spazi aperti di dimensione non trascurabile e dall'altro sull'iterazione di isolati di piccola media dimensione in cui si localizzano blocchi edilizi isolati nel lotto di pertinenza, dallo sviluppo verticale medio e basso: case mono-bifamiliari e palazzine per condomini di contenute dimensioni. Le aree libere dei lotti sono in genere sistemate a giardino e a parcheggio pertinenziale. L'infrastrutturazione primaria esistente è sufficiente al funzionamento degli insediamenti anche se si possono rilevare alcuni tratti ancora incompiuti. Queste parti urbane sono poste sia nelle aree di corona del nucleo urbano centrale che in alcune delle aree della più recente espansione. All'interno della zona Bb, si individuano:

Bb1 l'urbanizzazione irregolare compatta tra via Madonnelle e via Gramsci;

Bb2 l'urbanizzazione irregolare a nord del centro storico, limitata superiormente dalle aree di rispetto cimiteriale;

Bb3 le lottizzazioni regolari tra via F.lli Mercogliano e via Roma;

Bb4 la cortina compatta lungo via Roma;

Bb5 il bordo compatto al confine meridionale con Nola;

Bb6 le lottizzazioni regolari meridionali;

Bb7 il rione IACP (per il quale si rinvia all'art. 38).

37.2 – Ai sensi dell'art. 11 delle NTA sono possibili le seguenti modalità di intervento: modalità **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.** In modo particolare, sono consentiti interventi diretti di nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione che rispettino i seguenti parametri:

If totale:	1,8 mc/mq
Uf totale:	0,6 mq/mq
If - destinazioni d'uso (R):	1,5 mc/mq
Uf - destinazioni d'uso(R):	0,5 mq/mq
If – destinazioni d'uso (C1), (SP), (S3)	0,3 mc/mq
Uf - destinazioni d'uso (C1), (SP), (S3):	0,1 mq/mq
Rc_f	0,3 mq/mq
Pf (riferito alle aree scoperte)	0,5 mq/mq
H	11 m

37.3 – Negli interventi di nuova costruzione (modalità 6: ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici esistenti; modalità 7: nuova edificazione) la disposizione delle superfici residenziali e di quelle terziarie può essere liberamente dislocata nell'ambito dello stesso edificio o, dove possibile, può dar luogo ad elementi volumetrici separati.

37.4 – E' possibile presentare PUA relativi all'intera zona o a parti di essa con una Superficie Territoriale (St) pari ad almeno 3000 mq. I suddetti piani urbanistici attuativi devono prevedere:

a) la conservazione o il ripristino dei tracciati viari storici eventualmente inclusi nell'ambito d'intervento;
b) la valorizzazione delle persistenze ambientali quali: le giaciture di origine centuriale ed il rapporto con gli spazi aperti ed il paesaggio;
c) l'individuazione e la tutela degli edifici e dei complessi edilizi di valore storico, architettonico o documentario eventualmente presenti nell'ambito o nelle immediate adiacenze;
d) la riqualificazione degli spazi pubblici scoperti (strade e piazze) anche prevedendo l'ampliamento dei marciapiedi, la piantumazione di essenze arboree nonché l'installazione di idonei elementi di arredo;
e) il rispetto, negli interventi di nuova edificazione nell'ambito della ristrutturazione urbanistica, degli standard ecologici riferiti al rapporto tra superfici permeabili

ed impermeabilizzate, non inferiore a quello esistente e con un indice minimo di Permeabilità Fondiario (Pf) riferito al solo spazio non costruito pari a 0,5 mq/mq, rispettando i seguenti indici di densità arborea ed arbustiva: Da = 1/25 mq, Dr = 1/10 mq;

f) il calcolo delle volumetrie e delle superfici utili nel rispetto dei parametri sopraindicati.

37.5 – Tutti gli interventi devono prevedere inoltre delle misure per il contenimento dei consumi energetici ed idrici e se possibili utilizzare fonti energetiche rinnovabili, ai sensi del RUEC, delle presenti NTA e della normativa nazionale e regionale vigente. Nella superficie fondiaria devono trovare posto i parcheggi pertinenziali (cioè di pertinenza dei fabbricati civili e privati e corrispondenti ad 1 mq di superficie a parcheggio ogni 10 mc di volume edificato) sia esterni che interrati.

37.6 – Negli interventi di ampliamento e di riconfigurazione delle sagome degli edifici esistenti, è dovuto il rispetto del rapporto di copertura fondiario (Rcf) pari a 0,3 mq/mq. Per gli spazi inedificati si prevedono interventi di manutenzione e ripavimentazione, nel rispetto di un indice minimo di Permeabilità Fondiario (Pf) riferito al solo spazio non costruito pari a 0,5 mq/mq, e rispettando i seguenti indici di densità arborea ed arbustiva: Da = 1/25 mq, Dr = 1/10. Per il raggiungimento di tale parametro potranno essere utilizzati anche elementi tali da favorire la permeabilità, quali grigliati erbosi, elementi a giunti inerbiti, pavimentazioni in ghiaia, battuti stabilizzati con resine permeabili, etc. Sono in ogni caso vietate nuove pavimentazioni in materiali bituminosi anche in aree destinate a parcheggi pertinenziali.

37.7 – Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia e di sopraelevazione vanno conservati gli spazi aperti pertinenziali curando l'incremento di aree permeabili nella misura minima del 10% rispetto l'attuale consistenza e comunque non al di sotto del 30% dell'intera superficie fondiaria. Valgono gli indici di densità arborea ed arbustiva del comma precedente.

37.8 – Con lo scopo di incentivare il processo di densificazione edilizia, da un lato, e del minimo consumo di suolo, dall'altro, è consentito il trasferimento di cubatura da lotti anche non contigui, ricadenti all'interno della stessa Unità di Morfologia Urbana e con stessa destinazione d'uso di zona, rispettando i parametri urbanistici ed edilizi di cui al comma 2, negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione. Sull'area asservita deve essere trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, il vincolo di inedificabilità, da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

37.9 – Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), commerciali (C), per servizi (S), attrezzature pubbliche o di uso pubblico (SP), artigianali di servizio (P2), turistico-ricettive (T1). Le altre categorie di attività produttive (P) sono ammesse se compatibili

con le destinazioni d'uso e con le normative vigenti. In caso contrario devono essere trasferite nell'area individuata dal PUC e disciplinata al Capitolo IV .

Art. 38 – Norme particolari per il rione IACP (ex Gescal) – area ex PEEP (Bb7)

38.1 – Si tratta di una area (equivalente all'Unità di Morfologia Urbana ***Bb7***), interna al tessuto urbano frammentato, su cui insiste un grande quartiere di edilizia economica e popolare realizzato a partire dagli anni settanta e che è stato oggetto recentemente di un "Programma di riqualificazione urbana" ai sensi del D.D. della Regione Campania n. 339/2008.

38.2 – Gli obiettivi previsti per tale area sono così sintetizzabili:

- la riqualificazione edilizia e il miglioramento delle condizioni ambientali;
- la predisposizione di un meccanismo di incentivazione alla partecipazione dei cittadini in merito alle scelte di rinnovo urbano ed ambientale;
- l'adeguamento e lo sviluppo delle opere di urbanizzazione, delle dotazioni di servizi pubblici e privati e del verde pubblico;
- l'integrazione sociale e l'ampliamento dell'offerta occupazionale;
- il rinnovo dei caratteri edilizi e l'incremento della funzionalità del contesto urbano, assicurando il risparmio nell'uso delle risorse naturali disponibili e il contenimento delle risorse energetiche.

38.3 – Gli interventi da porre in atto, riconducibili in larga parte alla realizzazione di attrezzature da standard di cui al Capitolo VI del presente titolo, sono i seguenti:

- realizzazione di impianto fotovoltaico sulla copertura degli edifici;
- realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati e di un nuovo sistema di spazi verdi;
- riqualificazione della viabilità pedonale e del sistema degli spazi aperti con abbattimento delle barriere architettoniche e del sistema di verde diffuso;
- realizzazione di nuovi parcheggi a raso e miglioramento della viabilità carrabile;
- riqualificazione ambientale dell'ex depuratore;
- realizzazione di un'area attrezzata a prevalente vocazione fieristica.

38.4 – Le attrezzature di cui al comma precedente rientrano anche nel Progetto Urbano PU6 "Attrezzature interne al rione IACP" di cui all'art. 87.

Art. 39 – Comparti perequativi per la riqualificazione urbana (I1-I4)

39.1 – All'interno del tessuto urbano consolidato ad impianto incompiuto, sono perimetrati come "Comparti perequativi per la riqualificazione urbana delle aree dismesse e di altre aree incompiute nei tessuti urbani" tre aree industriali interessate da processo di parziale

o totale dismissione degli edifici produttivi esistenti ed un'area molto frammentata disposta all'interno dei tessuti urbani consolidati. Tali aree che si pongono come elementi fondamentali per il riequilibrio delle zone Bc, assumono un ruolo strategico connesso al valore posizionale: tutte le aree, infatti, si trovano sul bordo del perimetro del centro storico e rendono possibile la realizzazione di importanti connessioni tra tessuto storico e tessuto di recente formazione, oltre che rappresentare un'importate integrazione di attrezzature diversamente non reperibili all'interno del tessuto storico compatto.

39.2 – La realizzazione delle attrezzature e la riqualificazione delle parti costruite avverrà attraverso uno scambio tra pubblico e privato: conservando la cubatura esistente, sempre che le superfici siano legittime, sarà possibile incrementare le Sul esistenti fino al 30% al patto di cedere il 50% del lotto e di rimodulare i manufatti, così come indicato nella relativa scheda di dettaglio.

39.3 – Sulla base di tali criteri si riporta nelle schede di dettaglio il quadro complessivo delle aree e della ripartizione delle superfici e dei volumi edilizi, secondo i principi generali di cui all'art. 10 delle presenti NTA.

39.4 – Gli interventi verranno realizzati in seguito alla redazione ed approvazione di un PUA. I soggetti privati interessati saranno invitati a presentare le loro istanze entro cinque anni dall'adozione del Piano. Passati i cinque anni l'amministrazione comunale potrà decidere se rinnovare gli inviti o procedere all'esproprio delle intere aree ricadenti nel comparto. In questo caso il Comune metterà all'asta le quote di edificazione privata prima di procedere alla realizzazione delle attrezzature.

39.5 – La aree destinate ad attrezzature da standard andranno preferibilmente ripartite così come previsto dal D.M. 1444/68. È possibile non realizzare attrezzature scolastiche e ripartire tale aliquota tra le altre tipologie previste. Le aree di attrezzature di compensazione potranno destinarsi a verde pubblico e parcheggio, ad impianti sportivi e alla realizzazione di attrezzature di interesse comune e generale anche sovra comunale.

39.6 – All'interno dei comparti è prevista, sulla base di apposita convenzione:

- la cessione gratuita al Comune delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la realizzazione a cura del privato di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie all'allaccio alle reti di pubblici servizi.

È fatto salva la facoltà del Comune di apporre ogni tipo di miglioria ai progetti presentati per le opere di urbanizzazione ovvero di predisporre dei propri progetti, da realizzarsi a cura dei privati, al fine di garantirne il funzionamento e l'integrazione con il contesto.

39.7 – Il RUEC disciplina gli elaborati costituenti i PUA, le sue procedure di attuazione ed i contenuti specifici delle convenzioni tra pubblico e privato.

39.8 – Sono ammesse le seguenti destinazioni: commerciali (C) come definite nel SIAD, servizi (S), turistico-ricettive (T1), artigianato di servizio (P2), nonché le destinazioni residenziali (R), ove espressamente specificato. In ogni caso le attività produttive non

compatibili con le altre destinazioni d'uso dovranno essere trasferite nell'area individuata dal PUC e disciplinata al Capitolo IV.

39.9 – In riferimento alle specifiche destinazioni d'uso dovrà essere garantito il rispetto delle normative in materia di standard urbanistici e le altre norme sul dimensionamento degli spazi di competenza privata.

39.10 – Per ogni altra ulteriore specificazione o prescrizione si rinvia alle relative schede di dettaglio, dove è riportata la soluzione plano volumetrica indicativa e il posizionamento prescrittivo delle attrezzature pubbliche e della viabilità. In sede di attuazione del comparto è possibile apportare variazioni anche al suddetto posizionamento delle attrezzature e della viabilità, previo parere favorevole dell'UTC, che dovrà verificare non solo il rispetto delle quantità, ma anche l'efficacia funzionale e la qualità urbana della soluzione alternativa.

Art. 40 – Zonizzazione. Tessuti urbani ad impianto frammentato o rado (Bc)

40.1 – Le zone Bc sono costituite dalle parti di tessuto urbano di più recente formazione, caratterizzate da edilizia regolare a bassa densità abitativa a cui si alternano addensamenti edilizi irregolari. Sono comprese in tali zone alcune recenti edificazioni di impianto realizzate ai sensi dello strumento urbanistico precedente e le aree libere interstiziali all'interno delle zone di espansione recente caratterizzate da impianto ancora non consolidato e le aree solo parzialmente libere investite da un'edificazione diffusa e disordinata. In queste aree, definite "aree di integrazione urbanistica", sono individuati sette comparti perequativi utili alla realizzazione dell'espansione edilizia derivante da fenomeni di densificazione di livello intercomunale, e della relativa quota di attrezzature e servizi, di cui uno destinato parzialmente ad edilizia sociale.

All'interno della zona Bc si individuano:

- ***Bc1*** l'urbanizzazione diradante verso ovest, comprendente alcuni "parchi residenziali" di limitate dimensioni;
- ***Bc2*** l'urbanizzazione diradante verso nord – ovest.
- ***Bc3*** l'urbanizzazione rada a nord, tra il centro abitato e il rione IACP;
- ***Bc4*** l'urbanizzazione regolare ad est, organizzata attorno al centro sportivo comunale, comprendente la lottizzazione "Lenzi".

40.2 – Ai sensi dell'art. 11 delle NTA sono possibili le seguenti modalità di intervento:

modalità **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.** In modo particolare, sono consentiti interventi diretti di nuova edificazione, ampliamento e sopraelevazione che rispettino i seguenti parametri:

If totale:	1,8 mc/mq
Uf totale:	0,6 mq/mq
If - destinazioni d'uso (R):	1,5 mc/mq
Uf - destinazioni d'uso(R):	0,5 mq/mq
If – destinazioni d'uso (C1), (SP), (S3)	0,3 mc/mq
Uf - destinazioni d'uso (C1), (SP), (S3):	0,1 mq/mq
Rc_f	0,3 mq/mq
Pf (riferita alla superficie scoperta)	0,5 mq/mq
H	11 m

40.3 – Negli interventi di nuova costruzione (modalità 6: ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici esistenti; modalità 7: nuova edificazione) la disposizione delle superfici residenziali e di quelle terziarie può essere liberamente dislocata nell'ambito dello stesso edificio o, dove possibile, può dar luogo ad elementi volumetrici separati.

40.4 – E' possibile presentare, in aree esterne ai comparti perequativi, PUA relativi all'intera zona o a parti di essa con una Superficie Territoriale (St) pari ad almeno 3000 mq. I suddetti piani urbanistici attuativi devono prevedere:

a) la conservazione o il ripristino dei tracciati viari storici eventualmente inclusi nell'ambito d'intervento;
b) la valorizzazione delle persistenze ambientali quali: le giaciture di origine centuriale ed il rapporto con gli spazi aperti ed il paesaggio;
c) l'individuazione e la tutela degli edifici e dei complessi edilizi di valore storico, architettonico o documentario eventualmente presenti nell'ambito o nelle immediate adiacenze;
d) la riqualificazione degli spazi pubblici scoperti (strade e piazze) anche prevedendo l'ampliamento dei marciapiedi, la piantumazione di essenze arboree nonché l'installazione di idonei elementi di arredo;
e) il rispetto, negli interventi di nuova edificazione nell'ambito della ristrutturazione urbanistica, degli standard ecologici riferiti al rapporto tra superfici permeabili ed impermeabilizzate, non inferiore a quello esistente e con un indice minimo di Permeabilità Fondiario (Pf) riferito al solo spazio non costruito pari a 0,5 mq/mq, rispettando i seguenti indici di densità arborea ed arbustiva: Da = 1/25 mq, Dr = 1/10 mq;
f) l'incremento delle volumetrie e delle superfici utili sino al raggiungimento dei parametri sopraindicati.

40.5 – Tutti gli interventi devono prevedere inoltre delle misure per il contenimento dei consumi energetici ed idrici e se possibili utilizzare fonti energetiche rinnovabili, ai sensi del RUEC, delle presenti NTA e della normativa nazionale e regionale vigente. Nella

superficie fondiaria devono trovare posto i parcheggi pertinenziali (cioè di pertinenza dei fabbricati civili e privati e corrispondenti ad 1 mq di superficie a parcheggio ogni 10 mc di volume edificato) sia esterni che interrati.

40.6 – Negli interventi di ampliamento e di riconfigurazione delle sagome degli edifici esistenti, è dovuto il rispetto del rapporto di copertura fondiario (Rcf) pari a 0,3 mq/mq. Per gli spazi inedificati si prevedono interventi di manutenzione e ripavimentazione, nel rispetto di un indice minimo di Permeabilità Fondiario (Pf) riferito al solo spazio non costruito pari a 0,5 mq/mq, e rispettando i seguenti indici di densità arborea ed arbustiva: Da = 1/25 mq, Dr = 1/10. Per il raggiungimento di tale parametro potranno essere utilizzati anche elementi tali da favorire la permeabilità, quali grigliati erbosi, elementi a giunti inerbiti, pavimentazioni in ghiaia, battuti stabilizzati con resine permeabili, etc. Sono in ogni caso vietate nuove pavimentazioni in materiali bituminosi anche in aree destinate a parcheggi pertinenziali.

40.7 – Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia e di sopraelevazione vanno conservati gli spazi aperti pertinenziali curando l'incremento di aree permeabili nella misura minima del 10% rispetto all'attuale consistenza e comunque non al di sotto del 30% dell'intera superficie fondiaria. Valgono gli indici di densità arborea ed arbustiva del comma precedente.

40.8 – Con lo scopo di incentivare il processo di densificazione edilizia, da un lato, e del minimo consumo di suolo, dall'altro, è consentito il trasferimento di cubatura da lotti anche non contigui, ricadenti all'interno della stessa Unità di Morfologia Urbana e con stessa destinazione d'uso di zona, rispettando i parametri urbanistici ed edilizi di cui al comma 2, negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione. Sull'area asservita deve essere trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, il vincolo di inedificabilità, da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

40.9 – Sono ammesse destinazioni d'uso residenziale (R) commerciali (C) come definite nel SIAD, per servizi (S), per attrezzature pubbliche o di uso pubblico (SP), artigianali di servizio (P2), turistico-ricettive (T1). Le altre categorie di attività produttive (P) sono ammesse se compatibili con le altre destinazioni d'uso e con le normative vigenti. In caso contrario dovranno essere trasferite nell'area individuata dal PUC e disciplinata al Capitolo IV.

Art. 41 – Comparti Perequativi ***(R1 - R2 –R3 - R4 - R5 - R6)***

41.1 – Il piano individua sette comparti perequativi, di cui uno comprendente significative aliquote di edilizia sociale disciplinato all'articolo successivo, che permettono la realizzazione dell'offerta edilizia tale da soddisfare le esigenze di crescita urbana relative

all'area nolana, derivanti da fenomeni di redistribuzione della popolazione all'interno della provincia.

41.2 – Sono compresi all'interno dei perimetri dei comparti alcuni lotti già edificati. Gli edifici all'interno dei comparti sono suscettibili di un duplice intervento:

- possono rientrare all'interno del PUA; in tal caso sono computati ai fini del calcolo delle superfici territoriali, rientrano nel processo perequativo e sono suscettibili di tutte le modalità di intervento;
- possono essere stralciati dal PUA; in tal caso, le uniche modalità di intervento sono la 1, 2, 3, 4, escludendo quindi le ristrutturazioni urbanistiche e le nuovi costruzioni.

41.3 – All'interno dei comparti devono essere rispettati i seguenti parametri:

It totale:	1,8 mc/mq
Ut totale:	0,6 mq/mq
It - destinazioni d'uso (R):	1,5 mc/mq
Ut - destinazioni d'uso(R):	0,5 mq/mq
It – destinazioni d'uso (C1), (SP), (S3)	0,3 mc/mq
Ut - destinazioni d'uso (C1), (SP), (S3):	0,1 mq/mq
Rcf max (specificato nelle singole schede)	
H	11 m

41.4 – La quota di aree da cedere per attrezzature è data dalla somma delle superficie per la mobilità, della superficie per le attrezzature da standard e della superficie compensativa per ulteriori attrezzature. In modo particolare

- la superficie per la mobilità è pari al 10% della St;
- la superficie a standard è pari a 18 mq/ab;
- la superficie compensativa è pari a 10 mq ogni 25 mq di Sul residenziale e 10 mq ogni 10 mq di Sul commerciale o direzionale.

41.5 – All'interno di ciascun comparto le capacità edificatorie si distribuiscono in maniera omogenea indipendentemente dalle destinazioni d'uso previste dallo strumento attuativo. La volumetria complessiva, realizzata nell'ambito delle aree destinate all' edificazione privata, sarà distribuita tra gli aventi diritto in misura direttamente proporzionale alla consistenza delle aree in loro possesso all'interno del perimetro del comparto, indipendentemente dalla effettiva localizzazione di queste. Allo stesso modo, la superficie fondiaria individuata dallo strumento attuativo sarà distribuita tra gli aventi diritto in misura direttamente proporzionale alla consistenza delle aree in loro possesso all'interno del perimetro del comparto, indipendentemente dalla effettiva localizzazione di queste. Nella superficie fondiaria devono trovare posto i parcheggi pertinenziali (cioè di pertinenza dei fabbricati civili e privati e corrispondenti ad 1 mq di superficie a parcheggio ogni 10 mc di volume edificato) sia esterni che interrati.

41.6 – Il Piano delinea nelle schede di dettaglio il plano volumetrico di insieme per ciascun comparto, nonché il quadro complessivo vincolante delle aree e della ripartizione delle superfici e dei volumi edilizi. L'effettiva attuazione del comparto è subordinata all'approvazione di un PUA, così come disciplinato dal RUEC e dalla LR n. 16/2004, nel quale saranno specificate:

- la distribuzione delle quantità edificatorie e delle superfici non costruite tra i proprietari concorrenti alla realizzazione del comparto;
- le modalità di eventuale compravendita delle capacità edificatorie;
- le risorse finanziarie necessarie per la realizzazione delle attrezzature pubbliche;
- i tempi di attuazione;
- la determinazione degli oneri straordinari da corrispondere al Comune, in forma monetaria o di realizzazione e/o gestione delle opere di urbanizzazione primaria;
- le modalità di rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi edilizi privati.

In sede di attuazione del comparto è possibile apportare variazioni anche al posizionamento delle attrezzature, previo parere favorevole dell'UTC, che dovrà verificare non solo il rispetto delle quantità, ma anche l'efficacia funzionale e la qualità urbana della soluzione alternativa.

41.7 – All'interno dei comparti è prevista:

- la cessione gratuita al Comune delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la realizzazione a cura del privato di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie all'allaccio alle reti di pubblici servizi;
- la possibilità di realizzare le opere di urbanizzazione secondaria a carico dei privati a patto che ne assumono la gestione a tempo determinato, a tariffe agevolate nei confronti dei residenti, a seguito di convenzione stipulata con il Comune che disciplina le modalità di gestione dell'opera.

È fatto salva la facoltà del Comune di apporre ogni tipo di miglioria ai progetti presentati per le opere di urbanizzazione ovvero di predisporre dei propri progetti, da realizzarsi a cura dei privati, al fine di garantirne il funzionamento e l'integrazione con il contesto.

41.8 – Il RUEC disciplina gli elaborati costituenti i PUA, le sue procedure di attuazione ed i contenuti specifici delle convenzioni tra pubblico e privato.

41.9 – La aree destinate ad attrezzature da standard andranno preferibilmente ripartite così come previsto dal D.M. 1444/68. È possibile non realizzare attrezzature scolastiche e ripartire tale aliquota tra le altre tipologie previste. Le aree di attrezzature di compensazione potranno destinarsi a verde pubblico e parcheggio, ad impianti sportivi e alla realizzazione di attrezzature di interesse generale anche sovra comunale.

41.10 – Per gli spazi aperti deve ottenersi il rispetto del seguente indice minimo di Permeabilità Fondiario (Pf) riferito al solo spazio non costruito pari a 0,5 mq/mq, e dei seguenti indici di densità arborea ed arbustiva: Da = 1/25 mq, Dr = 1/5.

41.11 – Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R) commerciali (C), per servizi (S), per attrezzature pubbliche o di uso pubblico (SP) e turistico-ricettive (T1).

41.12 – Per ogni altra ulteriore specificazione o prescrizione si rinvia alle relative schede di dettaglio.

41.13 – Per il **Comparto Perequativo R3** si rimanda al Piano di Lottizzazione Località Cupa adottato con Delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 12/11/2010 osservato dalla Provincia di Napoli, con Delibera n. 19 del 13/01/2011 e controdedotto dal Commissario ad Acta con Delibera . 1 del 3/5/2011.

Art. 42 – Comparto perequativo di edilizia sociale (R7)

42.1 – Il PUC del Comune di Cimitile prevede la realizzazione di un comparto perequativo a carattere di edilizia sociale, ad iniziativa prevalentemente pubblica, con partecipazione di privati. L'edilizia sociale coprirà non meno del 50% della cubatura complessiva ed una sua quota parte dovrà essere riservata ad alloggi per le Forze dell'Ordine.

42.2 – Le quantità e gli standard urbanistici minimi previsti sono quelli di cui all'articolo precedente. Lo stesso dicasi per le destinazioni d'uso ammesse. Non vengono considerati invece gli standard compensativi, in quanto l'edilizia sociale è da realizzarsi negli spazi derivanti dall'applicazione degli standard compensativi. In ogni caso è garantito il rispetto delle quote minime di standard previste per l'intero comparto dalla normativa vigente.

42.3 – Tale area è soggetta a PUA a carattere pubblico con valenza di piano per l'edilizia economica e popolare, o a PUA a carattere misto. In merito alle modalità di attuazione si rimanda ai commi 6, 7, 8 dell'articolo precedente.

42.4 – Il PUC prevede all'interno di tale aree la possibilità di collocare i diritti edificatori di proprietari di edifici ricadenti in zona A che hanno provveduto all'operazione di ristrutturazione urbanistica con demolizione senza ricostruzione.

42.5 – Per gli spazi aperti deve ottenersi il rispetto del seguente indice minimo di Permeabilità Fondiario (Pf) riferito al solo spazio non costruito pari a 0,5 mq/mq, e dei seguenti indici di densità arborea ed arbustiva: Da = 1/25 mq, Dr = 1/5.

42.6 – Per ogni altra ulteriore specificazione o prescrizione si rinvia alle relative schede di dettaglio.

Art. 43 – Giardini privati

43.1 – All'interno delle zone B nelle tavole di dettaglio E1.2 ed E2.2, E2.3 e E2.4 sono individuate le aree attualmente destinate a giardini e parchi privati. In tali aree non è consentito lo sfruttamento diretto dell'Indice di zona, che potrà essere altresì utilizzato in lotti contigui già parzialmente edificati al fine di ampliamenti e/o sopraelevazioni degli edifici esistenti e riferibili alla stessa ditta catastale delle aree destinate a giardino, fermo restando il rispetto inderogabile delle altezze massime e delle minime distanze. All'interno dei Giardini Privati va rispettato l'indice di permeabilità fondiario (Pf) pari a 0,8 mq/mq.

43.2 – E' vietato il taglio e l'espianto delle piante di alto fusto nonché il taglio e l'espianto della vegetazione arbustiva, tanto di essenze esotiche, quanto di macchia mediterranea spontanea. Le essenze da espiantare a causa di affezioni fitopatologiche devono essere sostituite con le stesse essenze; qualora si tratti di essenze estranee al contesto paesistico colturale dovranno essere sostituite da specie indigene o compatibili con il suddetto contesto.

43.3 – Le superfici pavimentate andranno realizzate in materiale lapideo e/o ceramico. E' in ogni caso vietato l'utilizzo di asfalti e manti bituminosi.

43.4 – Per ogni altra ulteriore prescrizione si rinvia all'Allegato A "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario".

Art. 44 – Zonizzazione. Edifici storici esterni al perimetro del centro storico (Be)

44.1 – Si tratta di edifici che, pur non ricadendo nel perimetro del centro storico rivestono particolare interesse dal punto di vista storico, architettonico e monumentale, che si pongono in rapporto particolare con i tessuti urbani contigui di recente formazione, nei confronti dei quali presentano un carattere di diversità tipo-morfologica, generalmente caratterizzati da spazi di pertinenza ben definiti. Va garantita adeguata tutela agli elementi di testimonianza storica quali pavimentazioni, recinzioni e apparati arbustivi ed arborei.

44.2 – All'interno di tale zona sono consentiti esclusivamente gli interventi con **modalità 1 e 2**.

44.3 – Sono ammesse in prima istanza le destinazioni d'uso originarie o presenti all'entrata di adozione del presente strumento urbanistico. In secondo luogo, sono consentite tutte le destinazioni d'uso con l'esclusione di quelle a carattere industriale o artigiane di produzione.

Capitolo IV – Aree Artigianali

Art. 45 – Aree Artigianali. Principi generali

45.1 – Il piano si pone i seguenti obiettivi in merito alle aree produttive a carattere artigianale in zona D:

- dislocarvi le attività artigianali insediate nella città storica ed in altre aree urbane consolidate, ormai incompatibili con i loro caratteri;
- incentivare la localizzazione di nuove attività produttive a carattere artigianale;
- favorire l'insediamento di servizi per l'artigianato;
- prefigurare un assetto razionale della viabilità interna alla zona

45.2 – In modo particolare la zona D è costituita dall'area interessata dal PIP individuata dal PRG vigente, prossima ai centri commerciali di Nola e non risulta essere distante dalla vie di penetrazione principali.

Art. 46 – Area destinata ad insediamenti produttivi di interesse locale

46.1 – L'area D può essere oggetto di un PUA con valenza di PIP di iniziativa pubblica dove l'amministrazione comunale provvederà all'esproprio dell'area destinata a insediamento produttivo.
L'area inoltre può essere oggetto di PUA ad iniziativa mista o completamente privata. In tal caso, le quantità ed i diritti edificatori saranno distribuiti tra i proprietari dell'ambito ai sensi della LR n. 16/2004, del RUEC e delle presenti NTA. Tale indice è assegnato equamente a tutti i fondi presenti nel suddetto comparto, siano essi interessati o meno da concentrazione edificatoria. Le aree non costituenti Sf vanno cedute a titolo gratuito al comune per la realizzazione di standard urbanistici a servizio degli insediamenti.
46.2 – In ogni caso, il 10% della Superficie territoriale sarà destinato alla viabilità ed un'ulteriore aliquota del 20% a verde attrezzato e parcheggi pubblici. Inoltre sarà cura dei privati, in caso di iniziativa mista, realizzare all'interno della superficie fondiaria dei singoli lotti parcheggi pertinenziali nella misura di 1 mq ogni 10 mc. In caso di meccanismo perequativo è prevista la realizzazione di una superficie compensativa pari a 10 mq ogni 50 mq di superficie coperta artigianale o piccolo-industriale.
46.3 – Il PUA dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

Rc	0,4 mq/mq
H	10 m
Unità minima di interevento	3000 mq
Dc	Maggiore di 10 m

46.5 – L'area è destinata, in modo peculiare, ad installare al proprio interno le unità produttive presenti all'interno dei tessuti residenziali, ed in via preferenziale quelle del centro storico, e con essi incompatibili.

46.6 – In merito alla superficie compensativa di cui al comma 3 è possibile la realizzazione di un complesso di attrezzature pubbliche a servizio dell'artigianato di produzione denominata "La cittadella dell'artigianato", per la realizzazione della quale sono previsti gli stessi indici e parametri degli altri lotti di intervento nonché le prescrizioni dei commi successivi.

46.7 – Sono previsti inoltre i seguenti interventi:

- la realizzazione di impianti tecnologici per il riciclo delle acque reflue ed impianti per il recupero e smaltimento dei rifiuti, disposti in posizioni idonee;
- l'utilizzo di tecnologie per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici;
- il preferenziale uso delle fonti rinnovabili;
- la realizzazione di fasce di protezione per la mitigazione dell'inquinamento elettromagnetico ed acustico;
- la realizzazione di spazi coperti per lo stoccaggio delle materie prime e dei prodotti ovvero pensiline e tettoie nella misura non superiore al 15% della Sf;
- la sistemazione degli spazi scoperti destinati a parcheggio secondo le disposizioni delle presenti NTA in merito ai parcheggi.

46.8 – Le destinazioni d 'uso previste sono quelle ascrivibili alla categoria produttiva (P) con specifico riguardo alle attività artigianali di produzione (P1), artigianali di servizio (P2) e piccole attività industriali (P3) nonché attività per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (SP). Non sono ammesse attività tali da pregiudicare la salubrità dell'area, delle falde acquifere e dei terreni nonché le attività a rischio incidente rilevante.

46.9 – Le fasce di rispetto di cui al comma 7 nonché le aree a verde attrezzato e a parcheggio dovranno essere predisposte nelle zone ad est ed a sud a protezione rispettivamente del centro abitato e della masseria Cipolla.

46.10 – Nella realizzazione degli interventi, il 30% della Sf deve essere destinato ad aree scoperte completamente permeabili. Sulla restanti aree devono essere evitate la superfici asfaltate. Per le aree a verde devono essere rispettati i seguenti indici: Da = 1/25 mq; Dr = 1/10 mq.

46.11 – In caso di installazioni di strutture a supporto della produzione con altezza maggiore di quella stabilita al comma 4, deve essere predisposto uno studio di dettaglio.

46.12 – Il RUEC specificherà gli elaborati richiesti, fermo restando la possibilità del Comune di proporre plano volumetrici di riferimento progettuale, volti al migliore inserimento delle opere nel contesto.

Capitolo V – Aree Agricole

Art. 47 – Aree Agricole. Principi generali

47.1 – Le zone E sono le parti del territorio destinate prevalentemente alla produzione agricola. A seconda della morfologia, delle coltivazioni in atto e della posizione rispetto agli insediamenti, il PUC distingue diverse sottozone, così articolate:

UP1 aree agricole periurbane di frangia;

UP2 aree agricole periurbane tra il nucleo urbanizzato e l'insediamento IACP;

UP3 aree agricole ordinarie parzialmente investite da urbanizzazioni;

UP4 aree agricole ordinarie, inserite in un più ampio contesto agronomico;

UP5 paesaggio agrario dell'alveo di San Donato.

47.2 – Il PUC considera le aree rurali come elemento identitario e caratterizzante il territorio di Cimitile, da riqualificare dal punto di vista paesaggistico-ambientale in sinergia con il rilancio della produzione agricola propriamente intesa.

47.3 – Per ogni ulteriore prescrizione in materia di tutela del verde e del paesaggio agricolo si rinvia all'Allegato A "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario".

Art. 48 – Zonizzazione. Aree Agricole Periurbane (E1)

48.1 – Le aree agricole periurbane sono formate dalle unità UP1 e UP2.

48.2 – In tali aree, è consentita, mediante intervento edilizio diretto, la realizzazione di interventi che vanno fino alla realizzazione di manufatti per la residenza agricola e la costruzione dei relativi annessi purché strettamente funzionali all'esercizio di attività agricole (modalità **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7**) secondo il Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n. 228 ("Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell' articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57") e con rispetto dei seguenti parametri, rapportati alla qualità e all'estensione delle colture praticate e alla capacità produttiva prevista, come comprovate da piani di sviluppo aziendali redatti a cura di un tecnico abilitato, da applicare al netto delle volumetrie esistenti:

case agricole	
Uf	0,007 mq/mq
Unità minima di intervento	15000mq
annessi agricoli	
Uf	0,02 mq/mq

48.3 – Si definiscono annessi agricoli i seguenti edifici: stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero–caseari.

48.4 – Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti a seguito dell'approvazione di un piano di sviluppo aziendale che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale. Il piano contiene:

a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda;
b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie;
c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché all'adeguamento delle strutture produttive;
d) l'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;
e) la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.

48.5 – L'approvazione del programma di cui sopra costituisce condizione preliminare per il rilascio del permesso a costruire. La realizzazione del piano di sviluppo aziendale è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:

a) di effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
b) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
c) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare, per almeno 20 anni dall'ultimazione della costruzione;
d) di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse;
e) di rimuovere gli annessi agricoli al termine della validità del piano di sviluppo aziendale, in mancanza di sue proroghe o dell'inserimento degli annessi in un nuovo piano di sviluppo aziendale.

48.6 – E' consentito, limitatamente alle aree coltivate e libere da manufatti in muratura o altro materiale, la realizzazione a titolo provvisorio di "capanni" ad uso deposito e

ricovero attrezzi agricoli. Per le aree incolte la realizzazione dei predetti "capanni" è consentita nell'ipotesi esclusiva della ripresa della coltivazione. I manufatti di cui al presente comma dovranno avere le seguenti caratteristiche:

a) struttura in legno e tamponamenti in tavolato di legno o cannicciata;
b) dimensioni interne: mt 2,00 x mt 3,00;
c) altezza interna massima ml 2.10;
d) copertura ad una o due falde preferibilmente in listoni di legno o in tegole in laterizio;
e) pavimento: in legno o in pietra o in cotto semplicemente appoggiato su un letto di sabbia;
f) infissi: porta a una o due ante in legno e una sola finestra di piccole dimensioni;
g) ancoraggio al suolo: ad incastro mediante pali o appoggiato su traversine in legno, senza l'uso di materiali cementizi o resine;
h) superficie lotto minimo: mq. 3000.

48.7 – Per le costruzioni esistenti, legittimamente realizzate o legittimate a seguito di rilascio di permesso di costruire in sanatoria ai sensi della vigente legislazione in materia di "condono edilizio", e realizzate prima del 1955, sono consentiti le modalità di intervento 1 e 2 così come delineati all'art. 11.

48.8 – Nelle aree agricole periurbane è consentito lo svolgimento delle funzioni legate alla produzione agricola e alla valorizzazione, anche a fini agrituristici (country house) del paesaggio tipico dell'area. Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione del presente piano.

Art. 49 – Zonizzazione. Aree Agricole Ordinarie (E2)

49.1 – Le aree agricole ordinarie sono formate dalle unità UP3, UP4, UP5.

49.2 – Il PUC tutela e conserva il sistema dei suoli agricoli produttivi escludendo l'insediamento di attività non strettamente connesse con la produzione agricola o di interesse non pubblico.

49.3 – Il piano si attua in questa zona secondo un doppio canale. Per le aree incluse nel Parco provinciale dei Regi Lagni si attua mediante pianificazione urbanistica attuativa da realizzare secondo gli indirizzi della Provincia di Napoli o di altra struttura a cui è demandata la progettazione e la gestione unitaria del progetto. Per le aree esterne al perimetro del parco dei Regi Lagni sono invece consentiti interventi che vanno fino alla realizzazione di manufatti per la residenza agricola e la costruzione dei relativi annessi purché strettamente funzionali all'esercizio di attività agricole secondo il Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n. 228 ("Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell' articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57") e con rispetto dei

seguenti parametri, rapportati alla qualità e all' estensione delle colture praticate e alla capacità produttiva prevista, come comprovate da piani di sviluppo aziendali redatti a cura di un tecnico abilitato, da applicare al netto delle volumetrie esistenti:

case agricole	
Uf	0,01 mq/mq
Unità minima di intervento	10000 mq
annessi agricoli	
Uf	0,030 mq/mq

49.4 – Gli interventi su descritti sono consentiti a seguito dell'approvazione di un piano di sviluppo aziendale che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale. Il piano contiene:

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

49.5 – L'approvazione del programma di cui sopra costituisce condizione preliminare per il rilascio del permesso a costruire. La realizzazione del piano di sviluppo aziendale è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:

a) di effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
b) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
c) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare, per almeno 20 anni dall'ultimazione della costruzione;

d) di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse;
e) di rimuovere gli annessi agricoli al termine della validità del piano di sviluppo aziendale, in mancanza di sue proroghe o dell'inserimento degli annessi in un nuovo piano di sviluppo aziendale.

49.6 – E' comunque consentito, limitatamente alle aree coltivate e libere da manufatti in muratura o altro materiale, la realizzazione a titolo provvisorio di "capanni" ad uso deposito e ricovero attrezzi agricoli. Per le aree incolte la realizzazione dei predetti "capanni" è consentita nell'ipotesi esclusiva della ripresa della coltivazione. I manufatti di cui al presente comma dovranno avere le seguenti caratteristiche:

a) struttura in legno e tamponamenti in tavolato di legno o cannicciata;
b) dimensioni interne: mt 2,00 x mt 3,00;
c) altezza interna massima ml 2.10;
d) copertura ad una o due falde preferibilmente in listoni di legno o in tegole in laterizio;
e) pavimento: in legno o in pietra o in cotto semplicemente appoggiato su un letto di sabbia;
f) infissi: porta a una o due ante in legno e una sola finestra di piccole dimensioni;
g) ancoraggio al suolo: ad incastro mediante pali o appoggiato su traversine in legno, senza l'uso di materiali cementizi o resine;
h) superficie lotto minimo: mq. 3000.

49.6 – Per le costruzioni esistenti, legittimamente realizzate o legittimate a seguito di rilascio di permesso di costruire in sanatoria ai sensi della vigente legislazione in materia di "condono edilizio", e realizzate prima del 1955, sono concesse le modalità di intervento 1 e 2 così come delineate all'art. 11.

49.7 – E' consentito lo svolgimento delle funzioni legate alla produzione agricola e alla valorizzazione, anche a fini agrituristici (country house), del paesaggio tipico dell'area. Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione del presente piano.

Art. 50 – Zonizzazione. Edifici rurali di antico impianto (E3)

50.1 – Si tratta di edifici di antico impianto, a corte aperta, generalmente a due livelli, dal carattere architettonico semplice, con il prospetto principale con affaccio sulla strada di accesso. L'ingresso della proprietà è spesso contraddistinto da un portale isolato in muratura.

50.2 – Sono consentiti interventi edilizi con le modalità 1, 2, 3. In modo particolare per le parti di origine storica è prescritto prevalentemente un intervento di risanamento

conservativo, con il quale introdurre le modifiche necessarie ai diversi usi, confermando i caratteri strutturali e formali originari, senza compromettere l'impianto originario. Per gli elementi accessori di origine storica, vanno conservati gli elementi tipologici e strutturali propri di tale tipologia edilizia. Va garantita adeguata tutela agli elementi di testimonianza storica quali pavimentazioni, recinzioni e apparati arbustivi ed arborei. È ammesso in generale il ripristino di parti eventualmente non recuperabili, mentre per le parti edilizie moderne, o comunque sia per quelle parti che non presentano più valore storico o testimoniale, è ammesso un intervento di riqualificazione leggera, ai sensi dell'art. 11 delle presenti NTA.

50.3 – È consentito lo svolgimento delle funzioni legate alla produzione agricola e alla valorizzazione, anche a fini agrituristici, del paesaggio tipico dell'area. Sono consentite inoltre destinazioni d'uso residenziali (R), quelle turistico ricettive (T1) e quelle per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico (SP). Altre attività o destinazioni saranno consentite solo se esistenti alla data di adozione del presente piano.

Art. 51 – Norme speciali per le matrici geometriche delle aree di centuriazione

51.1 – Comprendono le aree agricole UP3 nelle quali è possibile riconoscere la concentrazione di elementi riferibili all'impianto storico della centuriazione quali strade, strade poderali ed interpoderali, canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione, tabernacoli agli incroci degli assi, case coloniche, piantate e relitti dei filari di antico impianto orientati secondo la centuriazione, nonché ogni altro elemento riconducibile attraverso l'esame dei fatti topografici alla divisione agraria romana.

51.2 – Si prevede che in tali aree venga favorita la riconoscibilità dei tracciati ancora presenti riconducibili alle centuriazioni o ad altri tipi di divisioni agrarie antiche, evitando la perdita di leggibilità della traccia storica che può derivare da spostamenti o alterazioni degli allineamenti originari, allargamenti degli assi stradali, costruzioni ravvicinate al bordo dei tracciati, asfaltature dei percorsi in terra battuta o in selciato, alterazioni nell'andamento del sistema delle acque e delle canalizzazioni, di cui va tutelata la funzionalità assicurandone la manutenzione.

51.3 – Inoltre si prescrive che sia conservata e completata la sottolineatura con filari alberati degli orientamenti degli assi centuriati e delle partizioni storiche dei lotti e siano mantenuti gli impianti delle colture legnose tipiche del paesaggio agrario storico, le siepi e le residue fasce boscate lungo i corsi d'acqua, come pure i tabernacoli, le cappelle, le edicole, e gli altri luoghi devozionali testimonianza del sincretismo religioso direttamente collegato alle tradizioni della ruralità romana. In ogni caso è vietata l'edificazione lungo i margini dei tracciati.

Capitolo VI – Standard

Art. 52 – Attrezzature da standard (F). Principi generali

52.1 – Le aree disciplinate dal presente articolo sono tutte quelle aree destinate ad attrezzature relative alle aree consolidate A, Ba; Bb; Bc nelle quali gli interventi edilizi sono realizzati tramite attuazione diretta. I comparti perequativi I ed R sono strutturati in modo da coprire in maniera soddisfacente i fabbisogni interni di attrezzature e di costituire una aliquota tesa a migliorare la qualità insediativa nelle aree consolidate ad impianto incompiuto e nelle aree di frammentazione.

52.2 – Le attrezzature da standard sono quelle previste ai sensi del DM 1444/1968 e della LR 9/1990 ovvero si raggruppano in:

- attrezzature per l'istruzione (Fs), ovvero asili nido, scuole materne, elementari e medie;
- attrezzature di interesse comune (Fa), ovvero attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e mercati pubblici;
- edifici religiosi (Fc);
- spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport (Fv);
- parcheggi pubblici (Fp).

52.3 – Le aree per attrezzature da standard sono asservite all'uso pubblico e l'intervento su di esse è riservato in via prioritaria alla Amministrazione Comunale.

E' ammesso l'intervento da parte dei privati su aree di proprietà pubblica o privata, per la realizzazione delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico, sulla base di permesso a costruire da parte dell'Ente pubblico, se proprietario dell'area, o di convenzione se aree di proprietà privata, che regolino le modalità per l'esecuzione, la gestione e l'uso delle aree e delle opere previste

52.4 - Pervio parere vincolante dell'UTC, è possibile proporre variazioni alle tipologie di attrezzature da standard previste, esclusivamente nell'ambito della medesima categoria di attrezzature di appartenenza introdotta dal D.M. 1444/68 (aree per l'istruzione, attrezzature di interesse comune, aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, aree per parcheggi). Tale variazione deve essere motivata da una approfondita relazione istruttoria, avanzata dal proprietario stesso delle aree, tesa a dimostrare l'interesse pubblico alla realizzazione delle attrezzature di natura diversa da quelle previste. Sono escluse da tali variazione le gli Edifici di culti di cui al successivo art. 54 comma 4.

Art. 53 – Attrezzature per l'istruzione (Fs)

53.1 – Le aree destinate ad attrezzature per l'istruzione sono quelle dove insistono o sono previsti asili nido, scuole materne, elementari e medie.

53.2 – In modo peculiare, le attrezzature di tale tipologia già esistenti sono:

Fs1: Scuola dell'infanzia ed elementare "F.lli Mercogliano";

Fs2: Scuola media "Guadagni";

Fs3: Istituto comprensivo rione ex Gescal;

53.3 – Gli interventi messi in atto dal piano riguardano l'ampliamento ed il potenziamento della scuola Guadagni ed il completamento della struttura scolastica di via de Nicola:

Fs4: area didattica del Santuario d'Ercole e asilo nido "Guadagni";

Fs5: scuola via de Nicola;

Fs6: scuola media ed asilo nido "Guadagni" – ampliamento

53.4 – Le modalità di intervento ammesse sono quindi la 1 (manutenzione ordinaria e straordinaria), la 4 (sostituzione edilizia), la 6 e la 7 (ampliamento e nuova edificazione) nel rispetto, oltre che della normativa in materia di edilizia scolastica, dei seguenti parametri: Rcf = 0,65; H = 12 m. Eventuali coperture od altezze maggiori sono consentite per far fronte a documentate esigenze organizzative e funzionali.

Art. 54 – Attrezzature d'interesse comune (Fa) ed Edifici religiosi (Fc)

54.1 – Le aree destinate ad attrezzature d'interesse comune sono quelle dove insistono o sono previsti attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e mercati pubblici.

54.2 – Le aree già destinate ad attrezzature di interesse comune sono:

Fa1: Municipio;

Fa2: Poste;

Fa3: Municipio - sede via de Nicola;

Fa4: Uffici anagrafici e centro polifunzionale palazzina Sirt;

Fa5: Centro sociale ex Gescal.

54.3 – Gli interventi messi in atto dal PUC riguardano:

Fa6: la ri-funzionalizzazione del Complesso di S. Luigi mediante la realizzazione del Centro Polifunzionale e Laboratorio di Restauro;

Fa7: la realizzazione di una Biblioteca ed un Antiquarium a Palazzo Forte e il completamento della sistemazione dei giardini;

Fa8: la realizzazione di un Teatro comunale a piazza Conte Filo della Torre all'interno dello stabile dell' ex cinema;

Fa9: la realizzazione di un auditorium negli spazi di connessione al rione ex Gescal.

54.4 – Sono presenti nel territorio comunale i seguenti Edifici di culto

Fc1: Chiesa di S.Felice in Pincis;

Fc2: Chiesa di S.M.degli Angeli;

Fc3: Chiesa dell'Addolorata;

Fc4: Chiesa del Carmine;

Fc5: Chiesa della Sacra Famiglia;

Fc6: Cappella di S. Raffaele.

54.5 – Il PUC prevede la realizzazione dei seguenti interventi:

Fc7: Centro religioso negli spazi di connessione al rione ex Gescal.

54.8 – Fermo restando le precedenti prescrizioni sugli edifici rientranti nella città storica, le modalità di intervento ammesse sono da un lato la 1 e la 2 (manutenzione ordinaria e straordinaria, conservazione), dall'altro la 6 e la 7 (ampliamento e nuova edificazione) nel rispetto dei seguenti parametri: Rcf = 0,65; H = 12 m. Eventuali coperture od altezze maggiori sono consentite per far fronte a documentate esigenze organizzative e funzionali.

Art. 55 – Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport (Fv)

55.1 – Le aree destinate a spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport sono quelle dove insistono o sono previsti sistemazioni a verde, in forma di giardino o parco, per il gioco o lo sport ma anche spazi aperti attrezzati di relazione.

55.2 – Sono già presenti nel Comune di Cimitile i seguenti spazi verdi:

Fv1: Giardini lottizzazione "Lenzi";

Fv2: Verde attrezzato e sportivo Rione ex Gescal.

55.3 – Il Piano prevede una massiccia integrazione di spazi verdi, così articolati:

Fv3: Completamento del Complesso sportivo;

Fv4: Giardini urbani rione ex Gescal;

Fv5: Completamento della Polisportiva comunale;

Fv6: Parco comunale – area centrale storica;

Fv7: Parco comunale – via de Nicola;

Fv8: Parco comunale – area nord;

Fv9: Parco lineare;

Fv10: Nuovi spazi aperti attrezzati di connessione interna – rione ex Gescal;

Fv11: Spazi attrezzati per manifestazioni fieristiche.

Si tratta di interventi che si innescano tra le maglie consolidate del centro storico (Fv6); che delineano una fascia attrezzata di connessione a nord del comune tra il Centro

abitato e il rione IACP (ex Gescal) (Fv8, Fv9); che riqualificano il Rione stesso (Fv4, Fv10, Fv11); che completano i due centri sportivi comunale esistenti (Fv3, Fv5).

55.4 – L'intervento consiste nella formazione di specifiche sistemazioni a verde, per lo sport o per il gioco, nonché di interventi di nuova costruzione, di ampliamento o recupero edilizio che non comportino la realizzazione di Sul eccedente i parametri: Uf= 0,1 mq/mq.; H = 7 m. Eventuali indice od altezza maggiori sono consentiti per far fronte a documentate esigenze organizzative e funzionali. Negli spazi verdi vanno in ogni caso rispettati :Pf = 0,75 mq/mq; Da = 1/20 mq; Dr = 1/5 mq.

55.5 – Per le aree attrezzate a verde pubblico deve essere garantito il soddisfacimento dei seguenti requisiti prestazionali:

a) *connessione ecologica e permeabilità*: occorre garantire la continuità delle reti ecologiche, il mantenimento degli elementi naturalistici, la massima permeabilità delle superfici;
b) *valorizzazione delle risorse locali*: occorre valorizzare le qualità paesaggistiche e le risorse locali, nonché inserire elementi dal valore artistico;
c) *sicurezza e comfort dell'utenza*: occorre garantire la sicurezza degli utenti, curando il presidio e la visibilità degli spazi, e la separazione modale degli usi.
d) *accessibilità, molteplicità degli usi e dei tempi*: occorre garantire forme di accessibilità sicura a utenti diversi e gradi di fruizione dilatati nel tempo (arco della giornata, stagioni), offrendo servizi che consentano pratiche d'uso diversificate in condizioni microclimatiche favorevoli.
e) *funzionalità e mantenimento nel tempo*: occorre facilitare la manutenzione e una gestione economica e attenta alle risorse idriche nelle diverse componenti delle aree (sistemate a verde e pavimentate, attrezzate e non), eventualmente prevedendo, già in fase progettuale, la possibile presa in carico di soggetti plurimi (oltre al Comune, enti pubblici e privati, associazioni, società sportive, volontari).

55.11 – Il RUEC disciplina i livelli delle prestazioni da svolgere per assolvere ai requisiti nonché le modalità di verifica in fase progettuale e a conclusione dei lavori.

Art. 56 – Parcheggi pubblici (Fp) e privati

56.1 – Le aree destinate a parcheggi pubblici sono quelle dove insistono o sono previsti sistemazioni superficiali per la sosta degli autoveicoli.

56.2 – Sono esistenti a Cimitile i seguenti parcheggi, tutti a raso:

Fp1: Parcheggi rione IACP (ex GESCAL);
Fp2: Parcheggi del Cimitero – lato ovest;
Fp3: Parcheggi P.zza Conte Nicola Filo della Torre;

Fp4: Parcheggio lottizzazione "Lenzi".

56.3 – Il piano, come intervento prioritario, decide innanzitutto di de localizzare i parcheggi in P.zza Conte Nicola Filo della Torre (Fp3) e ricollocarli in via Pozzo Nuovo, prevedendo la sistemazione della cortina edilizia.

56.4 – Nel piano sono previsti, poi, i seguenti parcheggi ex novo:

Fp5: Parcheggi ingresso rione IACP (ex GESCAL);

Fp6: Parcheggi via de Nicola;

Fp7: Parcheggio di via Velotti;

Fp8: Parcheggi in via Roma;

Fp9: Parcheggi in via de Filippo;

Fp10: Parcheggio del Cimitero – lato est;

Fp11: Parcheggio area nord;

Fp12: Parcheggio vesuviana.

56.5 – I parcheggi di cui al comma precedente sono da considerarsi tutti a raso, ad esclusione di quelli indicati dal Piano dei parcheggi pubblici come interrati.

56.6 – È fatta salva la possibilità di realizzare parcheggi pertinenziali interrati a seguito di interventi con modalità 4, 5, 6, 7, di cui all'art. 11 delle presenti NTA.

56.7 – Ai fini delle realizzazione di aree di parcheggio che presentino problemi di accessibilità ed interferenza con la realizzazione dei lotti residenziali, si prevede il ricorso a permessi di costruire convenzionati con cessione di aree da parte di privati a scomputo degli oneri e dei diritti di accessibilità.

56.8 – Per i parcheggi a raso, non ubicati in sede stradale, dovranno essere utilizzate pavimentazioni che garantiscano la permeabilità all'acqua pari a quella riscontrabile nei terreni agricoli. Dovranno predisporsi la conservazione delle essenze arboree preesistenti e la piantumazione con essenze arboree adulte in misura non inferiore a n. 2 individui per ogni posto-auto; lungo il perimetro dei parcheggi dovrà prevedersi, ove possibile una fascia arbustiva di larghezza costante non inferiore a 3 m. L'illuminazione è da realizzarsi con sistemi illuminanti a basso impatto a luce radente, evitando quindi le tipologie a palo.

56.9 – Per i parcheggi interrati, pubblici e privati, sono da garantirsi le condizioni di sicurezza del sottosuolo e del sistema idrico. Possono essere realizzati nel limite massimo di quattro livelli, nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza antincendio. La sistemazione delle copertura dei parcheggi deve essere oggetto di specifico progetto architettonico e paesaggistico, dovrà essere attrezzata a verde o ad area pedonale, e si dovrà prestare attenzione all'uso e alla scelta dei materiali, al fine di garantire l'innesto armonico nel contesto.

56.10 – Per le aree a parcheggio deve essere garantito il soddisfacimento dei seguenti requisiti prestazionali:

a) *risposta alla domanda di sosta*: nella predisposizione degli spazi di parcheggio occorre corrispondere alle diverse domande di sosta riconosciute nella zona potenzialmente servita dal parcheggio scegliendo una localizzazione che non produca effetti di congestione;
b) *compatibilità ambientale e inserimento paesaggistico*: nella realizzazione degli spazi per la sosta veicolare occorre mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico del parcheggio;
c) *sicurezza e comfort dell'utenza*: nella predisposizione degli spazi per la sosta veicolare occorre garantire la sicurezza e il comfort degli utenti e creare le condizioni affinché il parcheggio diventi un luogo di facile e confortevole uso e frequentazione

56.11 – Il RUEC disciplina i livelli delle prestazioni da svolgere per assolvere ai requisiti nonché le modalità di verifica in fase progettuale e a conclusione dei lavori.

56.12 - Il Parcheggio FP5 sarà utilizzato per lo svolgimento delle attività mercatali fino alla realizzazione del nuovo mercato comunale FV11.

Capitolo VII – Attrezzature di interesse generale

Art. 57 – Attrezzature di interesse generale (G). Principi generali

57.1 – Tale zona comprende le attrezzature destinate a servizi di interesse generale, di livello comunale o sovracomunale, esistenti e di progetto ed in modo particolare comprende:

- l'area cimiteriale con l'espansione prevista;
- l'ex area depuratore destinata ad autoparco e sito trasferenza RSU;
- l'area della stazione della circumvesuviana.

57.2 – Gli interventi previsti in tali aree si attuano mediante approvazione e finanziamento di progetti esecutivi, di iniziativa pubblica, riferiti alle normative di riferimento nazionali e regionali.

Art. 58 – Cimitero

58.1 – L'area coincide con l'intero complesso cimiteriale cittadino, composto dall'insediamento antico e dalle sue espansioni.

58.2 – Il PUC mira a tutelare il complesso storico e le sua mura rimandando la disciplina specifica di tutela nonché quella di trasformazione e di utilizzazione delle parti moderne al Regolamento cimiteriale vigente.

58.3 – In modo particolare, per il complesso storico sono previsti interventi con le modalità 1,2 mentre per le altre parti sono consentite tutte le altre modalità.

58.4 – Il PUC mantiene e riconferma il perimetro attuale del cimitero con la relativa fascia di rispetto, di cui all'art. 71.

58.5 – Ai fini della realizzazione di eventuali ampliamenti dovranno essere preventivamente innescate procedure di deroga, ai sensi della legislazione vigente, finalizzata a dimunuire, entro i limiti consentiti, le dimensioni della fascia di rispetto, evitando di includere nel vincolo preesistente tessuti edificati.

Art. 59 – Deposito comunale esistente (autoparco e sito di trasferenza RSU)

59.1 – Si tratta di una attrezzatura di carattere ambientale, situata nell'area dell'ex depuratore, ai margini del rione IACP, al confine del territorio comunale e prospiciente il lagno.

59.2 – Tale area è destinata a servizi di interesse comunale o consortile, connessi a problematiche ambientali, in modo particolare volte ad incentivare la raccolta differenziata al fine di tutelare l'ambiente e recuperare risorse attraverso un'attività di stoccaggio, selezione, trattamento e recupero di rifiuti speciali, nel rispetto della normativa vigente di settore.

59.3 – L'intervento è volto anche all'integrazione dell'attrezzatura all'interno del contesto mediante la piantumazione di alberature ed arbusti volti a tutelare e preservare il carattere agrario del sito.

59.4 – In modo peculiare si deve garantire che la pavimentazione venga realizzata con soluzioni che garantiscano la impermeabilità e la facile pulibilità; ed in merito alla vegetazione di cui al comma precedente si dovranno realizzare per la delimitazione dell'isola ecologica siepi di arbusti con spessore minimo di 1 metro.

59.5 – All'interno dell'area non sono previste volumetrie aggiuntive ed è consentito l'installazione di strutture rimovibili e smontabili.

Art. 60 – Area della stazione della Circumvesuviana

60.1 – Il PUC incentiva gli interventi di riqualificazione urbana dell'area attuale della stazione della Circumvesuviana al fine di contribuire alla costruzione di spazi urbani architettonicamente caratterizzati, organicamente inseriti all'interno dei tessuti esistenti e in grado di produrre un valore aggiunto di qualità spaziale al contesto.

60.2 – In modo particolare il piano prevede la realizzazione di una fascia da destinare a verde, con sistema di parcheggi destinati ad garantire una migliore accessibilità alla stessa, caratterizzandola come piccolo nono intermodale a servizio della città.

60.2 – L'attuazione degli interventi avviene mediante intervento diretto di iniziativa pubblica, con i seguenti obiettivi:

- la verifica delle esigenze qualitative e quantitative previste;
- il corretto dimensionamento degli spazi destinati a parcheggio o per le eventuali fermati di autobus;
- l'ottimizzazione degli spazi di collegamento pedonali;
- ridefinizione dei sistemi di collegamento pedonali e carrabili.

Capitolo VIII – Parco Provinciale dei Regi Lagni

Art. 61 – Individuazione dell'area di intervento e degli obiettivi progettuali

61.1 – Il PUC perimetra le aree che saranno oggetto del parco provinciale dei Regi Lagni previsto dal PTCP. Le aree che concorrono alla costituzione del "Parco agricolo dei Regi Lagni", di interesse territoriale, sono le aree agricole estensive caratterizzate da un livello alto di biodiversità, con una scarsa presenza di manufatti edilizi (manufatti sparsi o microlottizzazioni).

61.2 – Il PUC assume per il Parco dei Regi Lagni gli obiettivi fissati dal PTCP:

a) la riqualificazione ambientale e paesaggistica di un territorio che, benché fortemente compromesso, conserva elevati valori ambientali e storico-culturali specialmente nel sistema delle canalizzazione, esito di processi secolari di bonifica;
b) la realizzazione di un corridoio ecologico-fluviale basato su interventi di rinaturalizzazione in modo da assicurare la connessione tra le zone collinari dove si costituirà il Parco nolano, l'area del Parco Nazionale del Vesuvio e le aree naturali protette della costiera domizia;
c) la creazione, al margine di tale corridoio, di aree umide per la prevenzione del rischio di esondazione e l'alimentazione di biotopi ad elevata biodiversità;
d) il mantenimento dell'attività agricola a tutela degli spazi aperti favorendo i processi di modernizzazione e diversificazione delle imprese;

61.3 – Il parco provinciale dei Regi Lagni è definito e si attua attraverso un programma operativo promosso dalla Provincia e redatto dalla stessa di concerto con i Comuni interessati e la Soprintendenza ai beni archeologici.

61.4 – Nelle more della redazione del programma operativo, sono consentiti relativamente agli edifici esistenti interventi secondo le **modalità 1 e 2**.

Capitolo IX – Infrastrutture per la mobilità

Art. 62 – Infrastrutture per la mobilità (M). Principi generali

62.1 – Rientrano in questa categoria le aree utilizzate o utilizzabili in futuro per le infrastrutture viarie (viabilità carrabile, pedonale, ciclabile), per quella ferroviaria e per la distribuzione dei carburanti. Le infrastrutture, esistenti e di nuovo impianto, sono collocate dal PUC all'interno di una integrata ipotesi di sistemazione del territorio.

62.2 – La disciplina degli articoli comprendenti il presente Capitolo fa riferimento agli elaborati contenuti nel Piano Urbano Traffico, parte integrante del PUC, di cui costituiscono la normativa di riferimento.

62.3 – Le indicazioni delle tavole di piano relative alla viabilità sono prescrittive solo per quanto concerne l'esistenza, la natura e l'ubicazione delle infrastrutture viarie. La dimensione dei manufatti da realizzarsi nelle aree limitrofe dovrà tener conto di tale prescrizione anche prima della realizzazione/adeguamento della viabilità di piano nel rispetto delle distanze contenute all'art. 7. Il computo dei parametri edificatori e delle distanze è effettuato in rapporto alla valutazione dell'ingombro stradale previsto dalle tavole di PUC. Qualora la realizzazione di progetti esecutivi determini una minore occupazione, le distanze vanno computate in relazione all'ingombro del progetto esecutivo. Per le strade da adeguare relative alla complessa situazione dell'UdM Bb6 si specifica che le soluzioni proposte nel PUC, a seguito di studi di dettaglio predisposti a cura dell'Amministrazione comunale, possono subire limitate variazioni anche relative alla riduzione dello sviluppo longitudinale del tracciato di Piano, qualora si dimostri che una diversa soluzione, ricercata nell'ambito della viabilità da adeguare prevista dal Piano, possa essere maggiormente vantaggiosa sotto il profilo economico e egualmente efficace ai fini del miglioramento dei flussi di traffico. Tale modifica non comporta variante sostanziale al Piano: le aree non utilizzate per l'adeguamento della viabilità sono automaticamente declassate in giardini privati non edificabili.

62.4 – I successivi articoli, secondo un approccio tipo esigenziale-prestazionale, individuano anche i principali requisiti che gli elementi infrastrutturali debbono soddisfare ovvero le azioni che devono essere garantite in fase progettuale per ottenere il migliore inserimento ambientale dell'opera stessa.

62.5– Il PUC, alla tavola D3 distingue per la viabilità le seguenti casistiche generali, relative agli interventi di progetto :

- strade esistenti, per le quali sono necessarie solo operazioni di manutenzione o limitate realizzazioni di opere complementari (illuminazione pubblica e marciapiedi);

- strade di progetto, ovvero tronchi ex novo da realizzare nell'ambito dei comparti o tramite procedure di esproprio al di fuori dei comparti;
- strade esistenti da adeguare, per le quali si prevede l' allargamento della sezione, la realizzazione di marciapiedi e pubblica illuminazione o il completamento del tracciato per i limitati tratti mancanti; a questa categoria appartengono anche le strade esistenti, per le quali alcuni tratti risultano espropriati ed altri no;
- strade private ad uso pubblico (caratterizzate perlopiù dalla presenza di pubblica illuminazione e/o marciapiedi e/o sottoservizi) non espropriate o le cui operazioni di esproprio non sono state perfezionate, per le quali si prevede l'eventuale e progressiva risoluzione delle problematiche relative all'acquisizione pubblica dei suoli;
- strade private e servitù di passaggio, relative agli accessi a proprietà private non oggetto di intervento pubblico.

Art. 63 – Mobilità ordinaria

63.1 – Sono disciplinate dal presente articolo le zone stradali con particolare riferimento alle zone per la circolazione di autoveicoli.

63.2 – La realizzazione di nuove infrastrutture stradali e l'adeguamento di quelle esistenti alle norme specifiche in materia di inquinamento acustico derivante da traffico veicolare, emanate a livello nazionale o definite dal Comune, devono prevedere soluzioni per la riduzione dell'impatto acustico sugli insediamenti confinanti, esistenti e previsti. Tutte le opere e gli accorgimenti progettuali necessari per rispettare i valori di clima acustico prescritti sono poste a carico dei soggetti attuatori, che dovranno realizzare tali opere contestualmente alla realizzazione o all'adeguamento dell'infrastruttura. Nella realizzazione di barriere acustiche devono essere individuate soluzioni compatibili con il contesto dal punto di vista ambientale e paesaggistico, utilizzando le relative fasce di ambientazione dell'infrastruttura stradale, attraverso un unitario progetto paesaggistico.

63.3 – Il PUC prevede la realizzazione dei seguenti nuovi tronchi stradali:

- la nuova viabilità al Pizzone, di servizio ai Comparti perequativi R1, R2 ed R3, con carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su entrambe i lati ;
- la nuova viabilità di bordo al comparto R7, con carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su entrambe i lati;
- il nuovo tronco stradale interno tra via Nenni e via de Nicola, con carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su un solo lato;

- il completamento della strada interna via Luigi Torino con carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su entrambe i lati ;
- la nuova viabilità al Pizzone, di servizio ai Comparti perequativi R4 e R5, con carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su entrambe i lati ;
- il completamento della strada interna via Benedetto Croce con carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su entrambe i lati ;
- la chiusura della doppia carreggiata separata di via Trivice D'Ossa al rione IACP e la realizzazione di una nuova viabilità di bordo di collegamento con via Macello, con carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m;
- la nuova viabilità di ingresso al rione IACP con carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su entrambe i lati e pista ciclabile;
- la nuova viabilità di connessione intersettoriale tra via Macello e via Guadagni con carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su entrambe i lati;
- la nuova viabilità di connessione intersettoriale tra via Macello e via degli Oleandri con carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su entrambe i lati;
- la nuova viabilità di connessione intercomunale parallela alla ferrovia circumvesuvinana – raddoppio di via Roma, con carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su entrambe i lati;
- la nuova viabilità di connessione intercomunale verso il CIS di Nola con carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m; marciapiede e pista ciclabile su entrambe i lati ed alberature di media grandezza.

63.4 – Il PUC prevede l'adeguamento ed ampliamento dei seguenti tronchi stradali:

- l'adeguamento di via de Gasperi, al servizio ai Comparti perequativi R1, R2 ed R3, al fine di realizzare una strada con una carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su entrambe i lati ;
- l'adeguamento di via Nenni, al fine di realizzare una strada con una carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su entrambe i lati con possibilità di sosta su uno dei due lati;
- l'adeguamento delle due traverse di via Nenni, una verso Masseria Cipolla, l'altra verso Nola al fine di realizzare una strada con una carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su entrambe i lati;
- l'adeguamento strada della Masseria Cipolla, di servizio all'area produttiva prevista (ex PIP) al fine di realizzare una strada con una carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su entrambe i lati;
- l'adeguamento della viabilità interna al rione IACP ;

- l'adeguamento di via Macello, nel tratto superiore di servizio alla zona destinata ad autoparco e sito di trasferenza RSU, al fine di realizzare una strada con una carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su entrambe i lati;
- l'adeguamento della viabilità di connessione intersettoriale tra via Macello e via Guadagni al fine di realizzare una strada con carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su entrambe i lati;
- l'adeguamento della viabilità di connessione intercomunale verso il CIS di Nola con carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m; marciapiede e pista ciclabile su entrambe i lati ed alberature di media grandezza;
- l'adeguamento di via delle Monache e via della Resistenza, al fine di realizzare una strada con una carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su entrambe i lati.

63.5 – Per le strade e gli elementi della mobilità ordinaria deve essere garantito il soddisfacimento dei seguenti requisiti prestazionali:

a) *mitigazione dell'impatto ambientale*: per mitigare l'inquinamento acustico e atmosferico, compensare l'impermeabilizzazione dei suoli ed ottimizzare la gestione quali/quantitativa delle portate meteoriche di dilavamento, favorire l'inserimento paesaggistico dell'opera dovrà essere dato valore ecologico alle fasce di rispetto e posta attenzione al progetto della sezione e del profilo stradale. Il requisito si riferisce alla grande viabilità;

b) *compatibilità tra esigenze funzionali ed abitabilità*: per garantire la compatibilità fra le esigenze di fluidità di un traffico intenso, mediamente veloce, talvolta di veicoli pesanti e le esigenze di sicurezza e comfort degli ambienti urbani attraversati si dovranno progettare soluzioni adatte all'andamento altimetrico del suolo e alla geometria della sezione stradale, risolvere adeguatamente intersezioni e attraversamenti. Quando si tratti di direttrici storiche a ridosso delle quali sono cresciuti gli insediamenti, si dovranno creare anche le condizioni per ridurre l'intensità e moderare la velocità del traffico di attraversamento, con opportuni aggiustamenti della sezione e trattamenti della superficie stradale, così da migliorare le condizioni di sicurezza di ciclisti e pedoni e ridurre l'effetto di cesura operato dal traffico. Il requisito va garantito per le strade di connessione tra parti urbane e per le strade di attraversamento e attestamento urbano esistenti quando queste ultime siano a diretto contatto con gli insediamenti residenziali e dunque prive di fasce di ambientazione;

c) *abitabilità della strada ed integrazione con il contesto*: per rendere abitabile lo spazio di strade soggette a usi molteplici occorre conciliare le esigenze della mobilità e della sosta veicolare con il buon funzionamento degli spazi urbani, la

sicurezza e il comfort dei diversi utenti della strada (in particolare i più deboli), la piacevolezza (soprattutto per i pedoni e i ciclisti) degli spazi stradali più prossimi alla residenza curando l'integrazione con i diversi contesti che attraversano. Il requisito si applica a tutte le strade a esclusione delle grande viabilità;

d) *efficienza del trasporto pubblico*: per estendere l'uso dei mezzi di trasporto pubblico occorre dare fluidità alla percorrenza (adeguata velocità) in condizioni di sicurezza per i diversi utenti della strada, favorire lo scambio con i mezzi di trasporto privati, facilitare l'accessibilità alle fermate e garantire un'attesa in condizioni di sicurezza e di comfort. Il requisito si riferisce alle strade prevalentemente dedicate al trasporto pubblico. Le prestazioni richieste vanno garantite compatibilmente con i requisiti associati al tipo di strada (differenti se strada di attraversamento e attestamento, di connessione fra parti urbane, ecc.) e in conformità a quanto stabilito dal PUC;

e) *realizzazione di uno spazio di uso pubblico*: dove la strada si caratterizza per la concentrazione di servizi (sociali, commerciali, ricreativi, ricettivi e ristorativi, amministrativi) che costituiscono recapito per una parte di città, la sua progettazione dovrà favorire un'alta e varia frequentazione da parte dei diversi tipi di utenti. Le prestazioni richieste vanno garantite compatibilmente con i requisiti associati al tipo di strada (differenti se strada di attraversamento e attestamento, di connessione, ecc.) e con l'indicazione di strade prevalentemente dedicate al trasporto pubblico.

63.6 – Il RUEC disciplina i livelli delle prestazioni da svolgere per assolvere ai requisiti nonché le modalità di verifica in fase progettuale e a conclusione dei lavori.

Art. 64 – Mobilità ordinaria. Rotatorie

64.1 – Il PUC al fine di diminuire la velocità dei veicoli generata dalla traiettoria vincolata consente di moderare la velocità sull'asse principale e di facilitare il passaggio di altri flussi e aumentare la capacità di un incrocio ordinario, si prevede la realizzazione di tre rotatorie:

- all'incrocio di via Macello con la nuova viabilità intercomunale verso il CIS;
- all'incrocio di via Gramsci con la nuova viabilità intercomunale verso il CIS;
- all'incrocio di via Macello con la viabilità intersettoriale tra via Guadagni e via degli Oleandri.

64.2 – L'isola centrale è di forma circolare. L'isola centrale sarà attrezzata con essenze vegetali ed elementi di arredo allo scopo di favorire l'inserimento ambientale e

l'identificabilità del luogo. Va mantenuta libera da ostacoli in elevazione una fascia larga almeno 2.5 m allo scopo di garantire la visibilità ai veicoli circolanti.
Sono da evitare, per motivi di sicurezza, gli ostacoli fissi posti di fronte agli ingressi.
Particolare cura va posta nella ricerca delle condizioni per rendere percepibile l'incrocio nelle diverse condizioni di visibilità (illuminazione notturna).
64.3 – Il diametro esterno della rotatoria, definito sulla base del tipo di strade confluenti, del volume e della composizione del traffico, delle velocità prevalenti e in base alla disponibilità di spazio, è stato così dimensionato:

- all'incrocio di via Macello con la nuova viabilità intercomunale verso il CIS: 40 m
- all'incrocio di via Gramsci con la nuova viabilità intercomunale verso il CIS:25 m
- all'incrocio di via Macello con la viabilità intersettoriale tra via Guadagni e via degli Oleandri: 25 m.

In fase esecutiva saranno predisposti ulteriori studi e rilievi di traffico di dettaglio per una definizione più accurata di tali dimensioni indicative
64.4 – E' consigliabile, ai fini del buon funzionamento della rotatoria, una disposizione dei bracci confluenti regolare, E' essenziale allontanare il più possibile il conflitto tra gli ingressi e le uscite successivamente adiacenti e l'asse di ogni approccio deve essere orientato il più possibile verso il centro dell'isola evitando così traiettorie rettilinee in corrispondenza alle manovre di immissione o uscita dalla rotatoria. Andranno evitate traiettorie con raggi di curvatura superiore a 100 m, dove il controllo può non essere garantito.
64.5 – Gli ingressi in rotatoria dovranno avere larghezza variabile tra 4 m e 8 m in funzione dei volumi di traffico, la larghezza è misurata perpendicolarmente alla traiettoria ad una distanza di 5 m dall'approccio (sulla coda del primo veicolo in attesa di entrare). Il raggio di entrata deve variare fra i 10 e i 30 m, in funzione del diametro della rotonda e l'angolo di incidenza dell'entrata deve essere superiore ai 40° allo scopo di ottimizzare le condizioni di visibilità per la manovra di ingresso.
La larghezza delle uscite è possono essere pari a quelle di ingresso.
La corsia dell'anello deve avere larghezza uniforme e superiore a quella della maggiore delle entrate, il profilo può essere a pendenza trasversale costante del 2,5% o a schiena d'asino quando la larghezza lo giustifica.

Art. 65 – Mobilità lenta e percorsi ciclo-pedonali

65.1 – Il PUC riconosce agli spostamenti pedonali e con la bicicletta una funzione importante all'interno di un sistema integrato della mobilità, soprattutto in presenza di

condizioni orografiche di pianura che interessano il territorio comunale; per tale motivo il PUC mira ad attuare condizioni di sicurezza, di continuità della rete ciclo-pedonale e di collegamento con i punti e le aree nevralgiche della città.

65.2 – Le piste ciclabili ed i percorsi riservati ai pedoni, anche senza specifica destinazione sono ammissibili in tutte le aree a destinazione pubblica e/o a servizi, di là delle specifiche di piano.

65.3 – Il piano del traffico descrivere le modalità di completamento e realizzazione dei marciapiedi ai lati delle strade esistenti al fine della realizzazione di un sistema organico e continuo di mobilità pedonale. I marciapiedi saranno dotati di rampe per disabili in prossimità degli attraversamenti pedonali, dei parcheggi dedicati; di passi carrabili integrati, di elementi di arredo e verde urbano. Il piano del traffico prevede anche alcuni percorsi pedonali dedicati in corrispondenza ovvero:

- agli ingressi al complesso delle Basiliche Paleocristiane
- all'interno del rione IACP

65.4 – Il piano del traffico all'elaborato prevede la realizzazione di una pista ciclabile che parte dal tratto esistente lungo la via delle Puglie, risale lungo via Cisterna, arriva all'ingresso del complesso Basilicale su via Madonelle; poi passando per il polo scolastico f.lli Mercogliano risale da via Roma verso il rione IACP e da quest'ultimo verso il Parco Provinciale dei Regi Lagni.

65.5 – Valgono i requisiti prestazionali elencati al comma 5 dell'articolo precedente.

Art. 66 – Piazze

66.1 – Le piazze assolvono, nelle previsioni del PUC, al ruolo di elementi di riorganizzazione e gerarchizzazione della rete degli spazi aperti del città, costruendo nuovi poli di aggregazione e favorendo l'innalzamento degli attuali livelli di socialità.

66.2 – In modo particolare vanno garantite:

- la qualità degli interventi di configurazione generale degli spazi
- la scelta di soluzioni architettoniche e materiche adeguate
- l'uso di un'illuminazione discreta ed atta ad esaltare la qualità architettonica del costruito circostante esistente, soprattutto storico, e di progetto.

66.3 – Per le piazze e più in generale per le aree pedonalizzate deve essere garantito il soddisfacimento dei seguenti requisiti prestazionali:

a) *fruizione pedonale*: nell'organizzazione dello spazio pubblico urbano occorre recuperare alla prevalente fruizione pedonale luoghi centrali potenziali in cui la mobilità veicolare tende a inibire ogni altra pratica d'uso;

b) *inserimento paesaggistico e compatibilità funzionale*: un efficace inserimento di piazze e aree pedonalizzate nel contesto urbano richiede che siano soddisfatte esigenze paesaggistiche e funzionali;
c) *molteplicità degli usi e dei tempi*: nell'organizzazione spaziale di piazze e aree pedonalizzate occorre favorire una frequentazione varia, sicura e continua nell'arco della giornata.

66.4 – Il RUEC disciplina i livelli delle prestazioni da svolgere per assolvere ai requisiti nonché le modalità di verifica in fase progettuale e a conclusione dei lavori.

Art. 67 – Stazioni di servizio e distributori di carburante

67.1 – Fatte salve le vigenti disposizioni di legge e regolamentari di settore (ai sensi della L.R. 6/2006 e del D.Lgs 32/1998), la localizzazione delle stazioni di servizio e dei distributori di carburante è prevista, in subordine a verifica di compatibilità con le condizioni di contesto e con le caratteristiche e dimensioni degli spazi stradali, sulle strade di attraversamento urbano e interzonali di cui al "piano di distribuzione dei carburanti" allegato al PUC.
67.2 – Per gli impianti esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e demolizione anche con ricostruzione nel rispetto dei seguenti parametri:
U.T.= 0.05 mq/mq; H.M.= 5 m
67.3 – Nuove stazioni di servizio con distribuzione di carburanti o conseguenti alla delocalizzazione di quelli esistenti sono eventualmente consentite, solo nelle zone 2, 3 e 4, come definite dal "piano di distribuzione carburanti", ovvero:

- zona 2. Centro abitato e centro edificato: parti del territorio parzialmente o totalmente edificate diverse dal centro storico e destinate prevalentemente alla residenze;
- Zona 3. Aree artigianali: parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per attività artigianali o ad essi similari;
- Zona 4. Aree agricole: parti del territorio destinate ad attività agricole, esterne al centro abitato e al centro edificato.

67.5 – La destinazione d'uso potrà comprendere tutte le attività attinenti al rifornimento e all'assistenza automobilistica. E' ammessa l'attività di assistenza ai viaggiatori (bar, self-service, servizi, ecc.). La sistemazione dell'area potrà prevedere aree di parcheggio, secondo quanto stabilito dalle presenti NTA e pavimentazione differenziata tra area destinata al transito ed area destinata a parcheggio. Almeno il 30% dell'area dovrà essere attrezzata a verde. Il margine dell'area dovrà essere delimitato da vegetazione (siepi, e/o alberatura), secondo quanto previsto dalle presenti NTA.

67.6 – In merito alle superfici minime e alle distanze tra impianti valgono le disposizioni previste dalla LR 6/2006 e dalla LR 27/1994.

Art. 68 – Ferrovia Circumvesuviana

68.1 – Sono consentiti gli interventi di adeguamento necessari all'ammodernamento delle linee ferroviarie. Nell'ambito di tali soluzioni occorrerà utilizzare le fasce di ambientazione delle infrastrutture per l'adeguamento delle stesse alle norme in materia di inquinamento acustico: tutte le opere e gli accorgimenti progettuali necessari per rispettare i valori di clima acustico prescritti sono poste a carico dei soggetti attuatori che dovranno realizzare tali opere contestualmente all'adeguamento dell'infrastruttura. La realizzazione di barriere acustiche costituite da pannelli artificiali è da considerare soluzione accettabile, unicamente nel caso non esistano altre soluzioni progettuali fattibili. Gli interventi di nuova realizzazione o di adeguamento devono porre attenzione alle caratteristiche morfologiche dei luoghi ed al contesto paesaggistico del tracciato, alla tessitura storica esistente, al rapporto con le infrastrutture e le reti esistenti naturali e artificiali (idrografia, reti ecologiche, elettrodotti, ecc...) e devono perseguire scelte di continuità paesistica.

Capitolo X – Fasce di Rispetto

Art. 69 – Generalità

69.1 – Sono le aree, anche a prescindere dalla specifica rappresentazione negli elaborati di piano, nelle quali l'utilizzazione del suolo è limitata da vincoli di inedificabilità ai sensi delle normative nazionali vigenti e del RUEC.
69.2 – Nelle fasce di rispetto non sono consentite nuove costruzioni residenziali, produttive, commerciali e agricole, mentre sono ammessi in generale percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazioni a verde e la prosecuzione delle attività agricole, nonché le altre specifiche di cui agli articoli successivi.
69.3 – Le fasce di rispetto disciplinate sono

- fascia di rispetto cimiteriale;
- fascia di rispetto ferroviaria;
- fascia di rispetto stradale;
- fascia di rispetto dai corsi d'acqua;
- fascia di rispetto dagli elettrodotti.

Art. 70 – Fascia di rispetto cimiteriale

70.1 – L'area di rispetto cimiteriale è individuata sulla tavola D1, è pari a 159 m ed è soggetta a vincolo di in edificabilità di cui all'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie, R.D. n. 1265 del 28/07/1934.
70.2 – All'interno di tale area è consentita:

- la realizzazione di chioschi per la vendita di fiori in regime precario, in assenza di specifiche attrezzature fisse;
- l'attività colturale agricola senza la costruzione di impianti;
- la sistemazione di spazi a verde privati e pubblico;
- la realizzazione di parcheggi pubblici o d'uso pubblico.

70.3 – Per gli eventuali edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto cimiteriale sono ammesse le modalità di intervento 1 (manutenzione ordinaria e secondaria) e 2 (conservazione).

Art. 71 – Fascia di rispetto ferroviarie

71.1 – Le fasce di rispetto ferroviarie sono individuate sulla tavola D1.
71.2 – Le aree comprese entro tali fasce, lungo quindi i tracciati ferroviari, sono inedificabili e non sono computabili ai fini edificatori.
71.3 – Per gli eventuali edifici esistenti all'interno di tali aree sono ammesse le modalità di **intervento 1 e 2** (manutenzione ordinaria e straordinaria, conservazione).
71.4 – Sono ammesse in prima istanza le destinazioni d'uso originarie o presenti all'entrata di adozione del presente strumento urbanistico. In secondo luogo, sono consentite tutte le destinazioni d'uso con l'esclusione di quelle produttive (P).
71.5 – Le aree di rispetto possono essere utilizzate come sede delle relative infrastrutture e di loro eventuali ampliamenti, nonché di impianti di arredo.

Art. 72 – Fascia di rispetto stradale

72.1 – Le fasce di rispetto stradale sono individuate sulla tavola D1.
72.2 – Le aree comprese entro tali fasce sono inedificabili e non sono computabili ai fini edificatori.
72.3 – Per gli eventuali edifici esistenti all'interno di tali aree sono ammesse le modalità di **intervento 1 e 2** (manutenzione ordinaria e straordinaria, conservazione).
72.4 – Sono ammesse in prima istanza le destinazioni d'uso originarie o presenti all'entrata di adozione del presente strumento urbanistico. In secondo luogo, sono consentite tutte le destinazioni d'uso con l'esclusione di quelle produttive (P).

Art. 73 – Fascia di rispetto dai corsi d'acqua

73.1 – Nelle fasce di rispetto di corsi d'acqua sono ammessi interventi con **modalità 1 e 2** (manutenzione ordinaria e straordinaria, conservazione).
73.2 – È vietato ogni aumento di volume degli edifici esistenti, nonché ogni nuova costruzione con le relative opere di urbanizzazione per una distanza pari a 150 m dalla sponde del corso d'acqua.
73.3 – È consentita altresì la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura.
73.4 – Il PUC individua nella tavola D1 le fasce di rispetto dei corsi d'acqua ad esclusione di quelle omesse ai sensi del comma 2 dell'art 142 del D.lgs 42/2004.

Art. 74 – Fascia di rispetto dagli elettrodotti

74.1 – Le distanze dagli elettrodotti sono e saranno calcolate nel rispetto delle vigenti normative in base alle caratteristiche specifiche (tensione ed intensità di corrente) di ogni singolo elettrodotto, fornite dall'Ente gestore.

74.2 – La determinazione definitiva delle distanze di rispetto correlate alle caratteristiche effettive della linea, riportate nei grafici, è di competenza dell'Ente gestore, che potrà riferirsi ai rilievi effettuati per l'elaborazione di piani attuativi e permessi di costruire.

74.3 – Le aree ricomprese all'interno di questi ambiti di rispetto restano computabili ai fini edficatori.

Titolo III – Disciplina dei Progetti Urbani

Capitolo I – Progetti Urbani. Generalità

Art. 75 – Definizione e contenuti del Progetto Urbano

75.1 – Il Progetto Urbano è uno strumento attraverso cui l'Amministrazione Comunale promuove la riqualificazione architettonica ed ambientale di parti di città, governandone le trasformazioni che per la loro complessità necessitano di una esecuzione coordinata e programmata degli interventi pubblici e privati al fine di garantire adeguati livelli di qualità urbana, di sostenibilità urbanistica e di partecipazione democratica.

75.2 – I Progetti Urbani, in funzione degli obiettivi previsti dal PUC per le aree di cui ai successivi articoli, si pongono come indirizzi generali:

a) la valorizzazione urbana e territoriale delle basiliche paleocristiane e degli spazi connessi;
b) lo sviluppo della vocazione urbana di luoghi dalla particolare morfologia urbana, connessi all'emergenza delle basiliche;
c) la realizzazione, il ripristino e la diversa localizzazione di opere o infrastrutture di servizio urbano;
d) la rifunzionalizzazione del nucleo di edilizia pubblica esistente al fine di eliminare le carenze di condizioni urbanistiche e di fatiscenza di spazi pubblici, arredo urbano, aree verdi, autonomia di quartiere;
e) il riordino degli assetti insediativi ed organizzativi connessi con particolare riguardo alla viabilità di collegamento, di fruizione e agli spazi di sosta.

75.3 – Il Progetto Urbano dovrà contenere:

a) gli obiettivi da perseguire;
b) l'individuazione delle risorse del territorio utilizzate;
c) lo schema di struttura, con le previsioni degli assetti morfologico-funzionali, delle reti infrastrutturali, delle dotazioni di servizi e del sistema degli spazi aperti;
d) le eventuali azioni programmate per lo sviluppo economico e sociale del territorio;
e) la valutazione della sostenibilità ambientale e paesaggistica e la disciplina del monitoraggio degli effetti sul territorio;
f) la valutazione preventiva di fattibilità economico-finanziaria delle trasformazioni previste con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie del Comune;
g) l'eventuale disciplina della perequazione;
h) i criteri per valutare la qualità dei progetti;

i) le modalità di attuazione degli interventi previsti;
j) l'impegno giuridicamente vincolante dei soggetti pubblici e privati che partecipano alla realizzazione del programma.

Art. 76 – Procedure

76.1 – La procedura del Progetto Urbano è avviata dall'Amministrazione comunale di propria iniziativa o su proposta di altri soggetti pubblici e privati, con la predisposizione di uno Schema Preliminare che contiene le previsioni di massima di cui ai punti a, b, c, d, e, f del comma 3 dell'articolo precedente.
76.2 – Se di iniziativa privata, lo Schema Preliminare è presentato al Comune dai soggetti che rappresentino, in quanto proprietari o aventi titolo, la maggioranza assoluta sia del valore catastale degli immobili ricadenti nell'ambito d'intervento, sia dei diritti edificatori attribuiti dal PUC ai proprietari.
76.3 – Ai fini della formazione dello Schema Preliminare, il soggetto titolare dell'iniziativa procede ad una consultazione preventiva dei soggetti rappresentativi della comunità locale, dei soggetti imprenditoriali eventualmente coinvolti, degli Enti o amministrazioni a vario titolo competenti.
76.4 – Lo Schema Preliminare è predisposto o, se di iniziativa privata, istruito dall'Amministrazione Comunale, tenendo conto delle prescrizioni delle presenti NTA. Risulta possibile stabilire forme articolate di interconnessioni tra i progetti o con le previsioni dei comparti.
76.5 – Lo Schema Preliminare si può attuare direttamente se conforme al PUC; è possibile migliorare interventi compiuti nell'ambito dello Schema Preliminare, e svilupparli anche autonomamente dagli altri, a condizione che siano forniti di elaborati di inquadramento, che consentano di verificare la compatibilità del singolo intervento con il quadro generale del relativo Progetto Urbano.
76.6 – Nel caso in cui lo Schema, pur rispettando le previsioni urbanistiche del PUC, modifichi in maniera sostanziale l'organizzazione ed i rapporti spaziali individuati nello stesso piano, gli interventi previsti sono approvati con delibera del Consiglio Comunale.
76.7 – Sulla base dello Schema Preliminare, dei contributi partecipativi e delle adesioni di cui al comma precedente, di eventuali osservazioni e prescrizioni poste in sede di Conferenza di servizi, viene redatto il Progetto urbano nel suo assetto definitivo, secondo i contenuti e gli elaborati previsti per un PUA, disciplinati dal RUEC e dalle NTA, e quindi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.
76.8 – Il Progetto urbano approvato individua, mediante elaborati grafici, normativi e descrittivi:

- gli interventi diretti;

- gli interventi indiretti da realizzare in tempi successivi;
- le eventuali forme di coordinamento con gli interventi privati.

76.9 – Qualora il Progetto urbano richieda la partecipazione coordinata di più soggetti pubblici, il Sindaco può promuovere per la sua approvazione e attuazione, anche per parti, la conclusione di uno o più Accordi di Programma, ai sensi dell'art.12 della LR n. 16/2004.

76.10 – Al fine di assicurare adeguati livelli di qualità urbanistica, ambientale e architettonica, il Comune ha facoltà di far ricorso, per tutte le fasi di definizione progettuale degli interventi diretti e indiretti del Progetto urbano, a concorsi di idee o di progettazione; tale ricorso può essere stabilito anche per la definizione progettuale degli interventi privati, escluso lo Schema Preliminare di iniziativa privata. In tale ultimo caso, alla valutazione delle proposte progettuali concorre il soggetto titolare dell'attuazione degli interventi.

76.11 – Al fine di assicurare il concorso tra più soluzioni progettuali e imprenditoriali e laddove ne ravvisi l'opportunità e le condizioni operative, il Comune, può indire un confronto concorrenziale – aperto ai proprietari e ad altri soggetti imprenditoriali qualificati – tra diverse proposte progettuali, economiche e imprenditoriali. In caso di aggiudicazione a favore di soggetti non proprietari, questi acquisiscono l'area al prezzo di mercato indicato dai proprietari nella proposta economica. Con apposito provvedimento o nel bando di confronto concorrenziale, il Comune disciplina il procedimento e i requisiti dei partecipanti, nonché i criteri di determinazione del valore di mercato delle aree, da valutarsi sulla base dei diritti e degli oneri urbanistici di spettanza dei proprietari.

76.12 – Il Comune può avvalersi:

- di procedure di esproprio (forma ordinaria), ai sensi dell'art. 35 della LR n. 16/2004;
- della costituzione di società di trasformazione urbana, ai sensi dell'art. 36 della LR n. 16/2004 e dell'art. 120 del D.lgs n. 267/2000;
- di altre forme di collaborazione con i privati finalizzate a facilitare la realizzazione degli interventi.

Art. 77 – Articolazione dei Progetti Urbani, Temi e Unità di Morfologia Urbana

77.1 – Il piano individua i seguenti Progetti Urbani, disciplinati dalla procedura di cui all'articolo precedente e ricadenti in particolare Unità di Morfologia Urbana

PU1 : L'insula delle Basiliche Paleocristiane (A1-A2)

PU2: Piazza Filo della Torre ed il nuovo Teatro (A4)

PU3: Il Parco Urbano e altre aree a servizio delle Basiliche (A5)

PU4: Area Pubblica di via De Nicola (Bb1)

PU5: Nuovo nucleo di attrezzature di connessione con il rione IACP (Bc3)

PU6: Attrezzature interne al rione IACP (Bb7)

PU7: Area sportiva orientale (Bc4)

77.2 – I progetti di cui sopra si riferiscono a trasformazioni di aree rilevanti ai fini di un nuovo assetto territoriale del Comune, coinvolgendone gli aspetti fisici e funzionali e volti alla realizzazione di nuove centralità a scala urbana.

77.3 – I Progetti Urbani sono articolati in vari Temi e sono contenuti all'interno delle Tavole di dettaglio delle rispettive Unità di Morfologia Urbana, che ne disciplinano gli interventi, individuano i caratteri costitutivi e ne prefigurano un disegno d'insieme a carattere puramente indicativo.

Capitolo II – Progetti Urbani nella Città Storica

Art. 78 – Generalità

78.1 – La città storica è caratterizzata da Progetti Urbani volti a preservare e tutelare le testimonianze di valore storico-culturale, accompagnandole ad interventi architettonici contemporanei che, integrandosi con il contesto, aggiungono funzioni nuove all'area di intervento.

78.2 – In modo peculiare, si hanno:

PU1 : L'insula delle Basiliche Paleocristiane (A1-A2)

PU2: Piazza Conte Nicola Filo della Torre ed il nuovo Teatro (A4)

PU3: Il Parco Urbano e altre aree a servizio delle Basiliche (A5)

Art. 79 – PU1: L'insula delle Basiliche Paleocristiane (A1-A2)

79.1 – "L'insula delle Basiliche Paleocristiane" si configura come luogo storico di identificazione collettiva, polo di valenza culturale a livello sovra comunale, in cui la stratificazione architettonica testimonia la stretta relazione che sussiste tra sito archeologico e centro storico di Cimitile.

79.2 – L'area di intervento coincide da un lato con l'attuale area delle Basiliche Paleocristiane dall'altro con l'anello esterno, perimetro stesso dell'insula.

79.3 – All'interno di tale Progetto Urbano si individuano diversi Temi che sono parte integrante dell'intervento previsto ovvero:

1. sistemazione dell'attuale parco archeologico e suo ampliamento in direzione di via Cisterna;
2. riqualificazione dei cortili su via Cisterna, che in connessione con l'ampliamento del parco possono configurare, dopo attento studio di concerto con la Soprintendenza Archeologica, un nuovo sistema di possibili ingressi al parco delle Basiliche;
3. sistemazione di vico Madonnella e degli spazi aperti limitrofi, attuato mediante un intervento di ristrutturazione urbanistica volto all'eliminazione delle superfetazioni e con la possibilità di realizzare interventi di demolizione senza ricostruzione e relativa sistemazione delle nuove aree lasciate libere;
4. valorizzazione dell'abside della Basilica di San Tommaso attuato, in stretto coordinamento con un intervento di ristrutturazione urbanistica volto a riqualificare i cortili su vico Arco;

5. creazione di un attraversamento urbano che, procedendo dal cortile di ingresso su via Madonnella di Palazzo Forte, conduca, grazie ad un nuovo percorso pavimentato attraverso l'insula, al complesso di San Luigi su Corso Umberto prevedendo la realizzazione di una Biblioteca a Palazzo Forte o destinandolo ad altre funzioni compatibili (complementari alla sistemazione di Giardino Forte) e la rifunzionalizzazione del complesso di San Luigi, nel quale si prevede il completamento del centro polifunzionale (Fa6 e Fa7).
6. valorizzazione dell'abside della Basilica Nova attuata attraverso la riqualificazione di vico Pozzo Nuovo e del cortile adiacente, realizzando una sorta di "affaccio" sulle basiliche, caratterizzato dalla sua reversibilità dovuta all'utilizzo preferenziale di elementi smontabili.

79.4 – Relativamente a tutti i temi individuati sono precisati i seguenti interventi:

- eliminazione delle superfetazioni e dei corpi incongrui a ridosso delle Basiliche e degli altri edifici storici (come Palazzo Forte);
- realizzazione di pavimentazioni, opportunamente studiate, in pietra lavica ed in tavolati di legno smontabili;
- creazione di un sistema di arredo urbano e di illuminazione che consenta di ottenere la massima valorizzazione del complesso religioso.

79.5 – I singoli interventi di cui ai commi precedenti possono essere realizzati separatamente, sempre in riferimento però ad un quadro progettuale unitario, come da art. 77 comma 5.

79.6 – Gli eventuali interventi di demolizione senza ricostruzione prevedono il recupero delle volumetrie nel comparto perequativo di edilizia sociale R7.

Art. 80 – PU2: Piazza Conte Nicola Filo della Torre ed il nuovo Teatro (A4)

80.1 – Il Progetto Urbano "Piazza Filo della Torre ed il nuovo Teatro" ha come obiettivo quello di realizzare un polo civico, impostato sul recupero e sulla valorizzazione dell'unica piazza esistente del centro storico, accompagnata dalla realizzazione del nuovo teatro Comunale.

80.2 – L'area di intervento comprende piazza Filo della Torre e il prospiciente stabile dell'ex cinema.

80.3 – All'interno di tale Progetto Urbano si individuano diversi Temi che sono parte integrante dell'intervento previsto ovvero:

1. la realizzazione di un nuovo teatro Comunale all'interno dell'edificio dell'ex cinema ponendo attenzione all'innesto dell'architettura contemporanea nell'impianto di matrice storica realizzando spazi interni moderni che si

relazionino adeguatamente con l'esterno, anche attraverso un nuovo ingresso al teatro (Fa8);

2. la sistemazione di Piazza Filo della Torre, mediante la realizzazione di una nuova pavimentazione in pietra lavica e la conseguente pedonalizzazione delle stessa e la riqualificazione dei prospetti degli edifici che la circondano, nel rispetto degli interventi di cui alla scheda di dettaglio relativa.

80.4 – I singoli interventi di cui al comma precedente possono essere realizzati separatamente, sempre in riferimento però ad un quadro progettuale unitario, come da art. 77 comma 5.

Art. 81 – PU3: Il Parco Urbano e altre aree a servizio delle Basiliche (A5)

81.1 – Il Progetto Urbano "Parco Urbano e altre aree a servizio delle Basiliche" ha come obiettivo quello di creare un adeguato supporto infrastrutturale all'area centrale dell'insula delle Basiliche, attraverso la realizzazione di nuove attrezzature e parcheggi.

81.2 – L'area di intervento comprende un lotto libero a nord di Via Velotti ed un lotto compreso tra via S. Giacomo e via Pozzo Nuovo, alle spalle delle cortina edilizia storica.

81.3 – All'interno di tale Progetto Urbano si individuano diversi Temi che sono parte integrante dell'intervento previsto ovvero:

1. la realizzazione di una nuova area destinata a parcheggio su Via Velotti (Fp7), anche connessa alla riqualificazione di un edificio produttivo, con la possibilità di realizzare, nell'ambito del parcheggio stesso, dei piccoli volumi di servizio, disposti preferibilmente lungo i bordi (corpi semplici in legno o acciaio e vetro, aventi Rcf max = 0,15 e Hmax = 4 m). Nell'ambito di tale progetto si prevede la possibilità di interrare il parcheggio e di sistemare a verde il livello superiore realizzando una pavimentazione permeabile in ghiaietto sciolto e mantenendo le alberature esistenti. In merito a tale intervento sono possibili le seguenti modalità attuative:
    - la progettazione completamente separata dei due interventi l'uno pubblico (parcheggio) e l'altro privato (la riqualificazione della struttura produttiva, così come descritta nell'apposita scheda),
    - la progettazione integrata dei due interventi, pubblico e privato, con l'intento di ampliare la sistemazione pubblica;
2. il nuovo parco urbano a servizio dell'area archeologica (Fv6), che si configura come "un androne a cielo aperto", dovrà essere definito sulla basi di un attento studio di due nuovi elementi di ingresso – uno lungo via Pozzo Nuovo e un altro lungo via Madonnella. Il parco sarà impostato sui seguenti aspetti:
    - conservazione, in via preferenziale, delle alberature preesistenti,

- realizzazione di un percorso da via Pozzo Nuovo a via Madonnella, pavimentato in legno o pietra lavica vesuviana,
- creazione di piccoli percorsi nel verde e di movimenti di terra che tendono a sollevare alcuni spazi e schermare parzialmente le cortine edilizie laterali,
- installazione di piccoli corpi di fabbrica localizzati in corrispondenza degli ingressi, aventi Rcf max = 0,10,
- possibile previsione unitaria degli interventi di riqualificazione sui prospetti che affacciano sul parco;

3. la realizzazione di un nuovo parcheggio con la sistemazione della cortina edilizia su via Pozzo Nuovo (Fp3), in cui viene conservato il muro in tufo che acquista la configurazione di una nuova quinta urbana.

81.4 – I singoli interventi di cui al comma precedente possono essere realizzati separatamente, sempre in riferimento però ad un quadro progettuale unitario, come da art. 77 comma 5.

Capitolo III – Progetti Urbani nei Tessuti di Impianto Recente

Art. 82 – Generalità

82.1 – I tessuti urbani di impianto recente sono caratterizzati da Progetti Urbani volti a migliorarne la qualità urbana e la dotazione dei servizi.

82.2 – In modo peculiare, si hanno:

PU4: Area Pubblica di via De Nicola (Bb1)

PU5: Nuovo nucleo di attrezzature di connessione con il rione IACP (Bc3)

PU6: Attrezzature interne al rione IACP (Bb7)

PU7: Area sportiva orientale (Bc4)

Art. 83 – PU4: Area Pubblica di via De Nicola (Bb1)

83.1 – Il Progetto Urbano "Area Pubblica di via De Nicola" mira al completamento di un'area destinata a nuova centralità urbana, nella quale sono già state localizzate nuove funzioni amministrative e dovrà realizzarsi il completamento della struttura scolastica esistente e la creazione di una nuova viabilità di progetto, con spazi destinati a verde e parcheggio.

83.2- L'area comprende una serie di spazi interstiziali tra via De Nicola e via Cece, ad ovest del centro storico di Cimitile.

83.3 – All'interno di tale Progetto Urbano si individuano diversi Temi che sono parte integrante dell'intervento previsto:

1. la realizzazione di una serie di spazi accessori e contigui alla scuola stessa caratterizzati dall'ampliamento dell'area attrezzata dedicata allo sport (Fs5);
2. la realizzazione di un parcheggio pubblico su via De Nicola (Fp6), a supporto dell'attrezzature scolastica e del municipio esistente;
3. la creazione di un parco pubblico (Fv7), in stretta interdipendenza con il polo scolastico, che si pone come una sua prosecuzione all'interno del tessuto edilizio consolidato.

83.4 – I singoli interventi di cui al comma precedente possono essere realizzati separatamente, sempre in riferimento però ad un quadro progettuale unitario, come da art. 77 comma 5.

Art. 84 – PU5: Nuovo nucleo di attrezzature di connessione con il rione IACP (Bc3)

84.1 – Il Progetto Urbano "Nuovo nucleo di attrezzature di connessione con il rione IACP" ha come obiettivo l'implementazione delle relazioni tra le varie parti dello spazio urbano, ottenuta mediante la creazione di nuovi percorsi e spazi attrezzati e collegamenti tra gli elementi strutturali della città.

84.2 – L'area di intervento comprende un grande spazio ad impianto frammentato disposto, a nord del centro storico, tra via Macello e via Guadagni.

84.3 – All'interno di tale Progetto Urbano si individuano diversi Temi che sono parte integrante dell'intervento previsto:

1. l'ampliamento della scuola media Guadagni, con la realizzazione di spazi sportivi come una palestra nonché altri attrezzati a verde ed al gioco, adeguatamente pavimentati e permeabili (Fs4-Fs6);
2. la realizzazione di un parco urbano che assolve alla funzione di cerniera tra il nucleo del centro storico ed il rione IACP, al cui interno si prevede la realizzazione di un nuovo centro religioso e di un auditorium (Fc7, Fv8, Fa9).

84.4 – Nel progetto devono essere preservate le caratteristiche paesaggistiche principali di grande spazio aperto verde unitario. Saranno pertanto da inserirsi tettoie e pensiline inclinate, in continuità con limitati movimenti di suolo, superiormente trattate come tetti giardino. Al di sotto di tali interventi verranno collocati i volumi degli edifici di progetto.

84.4 – I singoli interventi di cui ai commi precedenti possono essere realizzati separatamente, sempre in riferimento però ad un quadro progettuale unitario, come da art. 77 comma 5.

Art. 85 – PU6: Attrezzature interne al rione IACP (Bb7)

85.1 – Il Progetto Urbano "Attrezzature interne al rione IACP" prevede la rifunzionalizzazione del nucleo di edilizia pubblica esistente al fine di eliminare le condizioni fatiscenti degli spazi pubblici, dell'arredo urbano, dell'aree verdi.

85.2 – L'area di intervento è quello individuata dal PUC per le attrezzature di progetto ed esistenti all'interno del rione IACP (ex GESCAL), già soggetto a Programma di Riqualificazione Urbana e disciplinato dall'art. 38 delle presente NTA, posto a nord del centro storico di Cimitile, al confine con il comune di Camposano.

85.3 – All'interno di tale Progetto Urbano si individuano diversi Temi che sono parte integrante dell'intervento previsto:

1. la riqualificazione dell'area dell'Istituto Comprensivo (Fs3) e della chiesa della Sacra Famiglia (Fc5) attraverso la sistemazione dei percorsi pedonali, della aree a verde, di parterre di connessione;

2. la creazione di un nuovo spazio aperto pubblico di relazione interna, attrezzato a verde e con superfici permeabili (Fv10);
3. la creazione di un'area attrezzata a prevalente vocazione fieristica (Fv11);
4. la riqualificazione ambientale dell'ex depuratore (Fv3);
5. la creazione di percorsi pedonali interni al rione, realizzati in materiali permeabili, volti all'abbattimento delle barriere architettoniche;
6. la ridefinizione del sistema dei parcheggi, con la realizzazione di nuovi parcheggi a raso al margine dell'area (Fp5);
7. la riqualificazione del verde esistente;
8. la sistemazione di area a verde con realizzazione di box pertinenziali interrati.

85.4 – I singoli interventi di cui al comma precedente possono essere realizzati separatamente, sempre in riferimento però ad un quadro progettuale unitario, come da art. 77 comma 5.

Art. 86 – PU7: Area sportiva orientale (Bc4)

86.1 – Il Progetto Urbano "Area sportiva orientale" ha come obiettivo il consolidamento di un polo sportivo ad oriente del centro storico, in posizione speculare al polo civico di via De Nicola.

86.2 – L'area di intervento comprende un grande spazio posto al centro di una lottizzazione a bassa densità edilizia, ai margini del territorio comunale, quasi al confine con i comuni di Camposano e Comiziano, destinato dal PUC ad attrezzatura Fv5.

86.3 - All'interno di tale Progetto Urbano si individuano diversi Temi che sono parte integrante dell'intervento previsto:

1. il rifacimento del campo sportivo, con relativa realizzazione delle tribune (in parte già in corso di realizzazione);
2. il potenziamento delle attrezzature e degli edifici posti a servizio del campo sportivo;
3. la realizzazione di un parcheggio, a servizio dell'intera area.

86.4 – I singoli interventi di cui al comma precedente possono essere realizzati separatamente, sempre in riferimento però ad un quadro progettuale unitario, come da art. 77 comma 5.

Titolo IV – Norme finali

Capitolo I – Ulteriori Prescrizioni

Art. 87 – Prescrizioni tecnico-geologiche

87.1 – Sulla carte geomorfologica e della stabilità, all'interno della parte di territorio classificato con pendenze inferiori all'1%, è individuata un'area, designata da tratteggio rosso obliquo, caratterizzata da rischio liquefazione "alto, dove si prescrive, prima di ogni intervento edilizio, di condurre indagini specifiche finalizzati all'individuazione di eventuali depositi soggetti a liquefazione.
87.2 – Sulla carta di cui al comma precedente è altresì individuata un'area con presenza potenziale di cavità antropiche nei livelli pomici. Anche in quest'area si prescrive, prima di ogni intervento edilizio, di eseguire indagini volte all'individuazione delle cavità nei livelli di pomici.

Art. 88 – Mitigazione del Rischio Idraulico

88.1 – Il PUC, in merito alle problematiche concernenti l'assetto idrogeologico del territorio comunale, recepisce le disposizioni prescritte dal "Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico" dell'Autorità di Bacino Nord-Occidentale della Campania e redige una carta del rischio e della pericolosità in cui vengono individuate le zone del territorio comunale, in linea di massima prossime all'alveo San Donato, soggette a disposizioni particolari. Si precisa che le previsioni di piano non determinano modificazioni rispetto all'attuale sistemazione dei luoghi in oggetto.
88.2 –In linea generale, tutte le nuove attività, opere e sistemazioni e tutti i nuovi interventi consentiti nelle aree a rischio idraulico, oltre a rispondere alle prescrizioni previste dal Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino Nord-Occidentale della Campania, devono essere, rispetto alla pericolosità idraulica dell'area, tali da:

a) migliorare o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità idraulica;
b) non costituire in nessun caso un fattore di aumento della pericolosità idraulica né localmente, né nei territori a valle o a monte, producendo significativi ostacoli al normale libero deflusso delle acque ovvero causando una riduzione significativa della capacità di invaso delle aree interessate;
c) non costituire un elemento pregiudizievole all'attenuazione o all'eliminazione delle specifiche cause di rischio esistenti;

d) non pregiudicare le sistemazioni idrauliche definitive né la realizzazione degli interventi previsti dalla pianificazione di bacino o dagli strumenti di programmazione provvisoria e urgente;
e) garantire condizioni adeguate di sicurezza durante la permanenza di cantieri mobili, in modo che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un ostacolo significativo al regolare deflusso delle acque, un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente;
f) limitare l'impermeabilizzazione superficiale del suolo impiegando tipologie costruttive e materiali tali da controllare la ritenzione temporanea delle acque anche attraverso adeguate reti di regimazione e di drenaggio;
g) rispondere a criteri di basso impatto ambientale; è pertanto raccomandato, ogni qualvolta possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

88.3 – In modo particolare, vengono individuate aree a rischio molto elevato, aree a rischio elevato, aree a rischio medio e moderato. Per ognuna di esse valgono le disposizioni specifiche previste dal Titolo II e dal Titolo IV delle NTA del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino Nord-Occidentale della Campania.

Art. 89 – Impianti tecnologici

89.1 – Su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalle destinazioni d'uso delle zone stabilite dallo strumento urbanistico generale vigente e dalle relative prescrizioni normative, è consentita l'installazione di impianti tecnologici di interesse collettivo e di infrastrutture energetiche e di comunicazioni (cavi e condotti a rete necessari per la distribuzione dei servizi canalizzati pubblici telefonici, gasdotti, oleodotti, elettrodotti, fognatura, acquedotto) necessarie all'attraversamento, allacciamento e/o distribuzione di tali infrastrutture, nonché dei relativi manufatti per l'esercizio degli stessi.

89.2 – Il Comune potrà proporre eventuali ubicazioni diverse da quella richiesta, ed il titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere potrà essere condizionato dall'osservanza di particolari adempimenti, modalità o limitazioni che assicurino la massima compatibilità delle opere con le caratteristiche delle aree interessate.

89.3 – Nelle zone dello strumento urbanistico riconosciute, di particolare pregio ambientale e paesaggistico, il progetto deve essere accompagnato da:

a) descrizione delle opere progettate con riferimento alle aree interessate;
b) descrizione dei lavori necessari alla realizzazione del progetto, con particolare riferimento ad aree da occupare, opere provvisorie, tempi e modalità di attuazione, ecc.;
c) analisi delle componenti naturali e ambientali dei territori interessati;

d) valutazione degli effetti prodotti o indotti sulle diverse componenti naturali ed ambientali (vegetazionali, faunistici, ecc.);
e) descrizione degli accorgimenti e delle misure da adottare per annullare gli effetti negativi prodotti o indotti dalla realizzazione del progetto.

89.4 – Per gli impianti tecnici di interesse generale per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico, in contrasto con le destinazioni di piano, sono consentiti interventi motivati da esigenze funzionali riconosciute dall'Amministrazione Comunale per l'adeguamento funzionale e lo svolgimento dell'attività in atto.

89.5 – In ogni caso, il RUEC disciplina le prestazioni ed i requisiti richiesti dalle eventuali reti di servizi e sottoservizi.

Art. 90 – Sorgenti di campi elettromagneti e ponti radio

90.1 – Le antenne e gli impianti per le trasmissioni radiotelevisive e per la telefonia mobile potranno essere collocati nelle aree individuate nei piani di localizzazione approvati con deliberazione del Consiglio comunale, nel rispetto del vigente regolamento comunale per il controllo dei campi elettromagnetici e delle vigenti leggi nazionali e regionali in materia.

90.2 – Per ogni ulteriore prescrizione in materia di tutela dalle sorgenti di campi elettromagneti e radio, si rinvia all'Allegato B "Norme per l'installazione e l'esercizio degli impianti di tele-radiocomunicazione".

Art. 91 – Rinvio alla classificazione acustica in zone del territorio comunale

91.1 – Il PUC, attraverso le indicazioni contenute nel Piano di classificazione acustica in zone del territorio comunale, individua ai sensi della L. 447/1995 per la tutela dell'ambiente dall'inquinamento da rumore, le classi di destinazioni d'uso a cui corrisponde ogni parte del territorio di Cimitile come prestabilite dal DPCM 14/11/1997, che individua anche i valori limite di emissione, di immissione, di attenzione e di qualità.

91.2 – In modo particolare, il Piano di cui al comma 1 ed a cui si rinvia per ogni ulteriore specifica, individua cinque classi di zone (la classe VI, aree esclusivamente industriali, non risulta essere presente) e le sottopone alla normativa nazionale e regionale vigente.

Capitolo II – Indirizzi in materia di bio-architettura

Art. 92 – Generalità

92.1 – Ai sensi dell'art. 12 delle presente NTA, ogni trasformazione edilizia o urbanistica avvenuta nel territorio comunale deve essere sostenibile ovvero deve presentare un bilancio accettabile degli effetti ambientali, territoriali e paesaggistici, tali da non compromettere significativamente le risorse interessate dalle trasformazioni.
92.2 – Il PUC promuove la qualità dell'architettura e dell'ambiente urbano e rurale impegnandosi a promuovere politiche esemplari nel settore delle costruzioni.
92.3 – Per le finalità suddette individua sia la valutazione preventiva dei progetti sia l'uso di pratiche di bio-architettura come strumenti da utilizzare obbligatoriamente per gestire il controllo della qualità architettonica e urbana del territorio comunale.

Art. 93 – Approccio prestazionale e requisiti

93.1 – Al fine di incentivare la qualità architettonica e urbana il PUC introduce un approccio di tipo esigenziale-prestazionale sia per l'edificio (per quanto riguarda gli aspetti costruttivi e di bioedilizia) sia per lo spazio aperto pubblico e ad uso pubblico, demandando al RUEC la specificazione operativa.
93.2 – Le linee di indirizzo, che il RUEC sviluppa, per una corretta progettazione bio-compatibile sono :

- la compatibilità con i valori del contesto in cui ricade l'intervento;
- la coerenza con gli obiettivi previsti dal PUC;
- la sostenibilità ambientale e paesaggistica delle sistemazioni degli spazi aperti.

93.3 – In modo particolare, i requisiti che le costruzioni devono soddisfare sono articolati in sei classi di interventi, che constano al loro interno di requisiti raccomandati nonché obbligatori e di requisiti volontari volti invece agli incentivi diretti di carattere edilizio ed economico, secondo la normativa vigente.
93.4 – Si riportano di seguito le classi di intervento, i requisiti prestazionali di ogni classe con la specificazione di obbligatorietà (O) o volontarietà (V):

(1) integrazione del progetto nel *sito*;
  (a) distribuzione funzionale (O);
  (b) ventilazione e raffrescamento naturale (O);
  (c) radiazione solare diretta (V);
  (d) visuali qualificate (V);

(e) privacy (V);
(f) sicurezza (V);
(g) funzioni sociali (V);

(2) miglioramento del *microclima esterno*;
(a) massimizzazione dell'ombreggiamento estivo (O);
(b) presenza di verde permeabile (O);
(c) raffreddamento passivo degli spazi aperti (V);
(d) riduzione delle temperature superficiali (V);
(e) riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare (V);

(3) efficienza dell'*involucro* edilizio;
(a) limitazione delle trasmissione di calore (O);
(b) isolamento termico – superfici vetrate (O);
(c) riduzione delle radiazione solare su superfici vetrate (V);

(4) efficienza degli *impianti*;
(a) riscaldamento invernale a basso impatto ambientale (O);
(b) riscaldamento dell'acqua sanitaria eco-compatibile (O);
(c) sistemi attivi di raffrescamento estivo (O);
(d) illuminazione artificiale a basso consumo energetico (O);
(e) inerzia termica del terreno (V);
(f) ventilazione naturale (V);
(g) presenza di fonti energetiche rinnovabili (V);
(h) riduzione dei campi elettromagnetici (V);

(5) riduzione dei *consumi d'acqua*;
(a) permeabilità del suolo (O);
(b) riduzione dei consumi d'acqua (O);
(c) recupero e riuso del'acqua piovana (O);
(d) trattamento compatibile delle acque nere (V).

(6) scelta dei *materiali bio-compatibili*;
(a) basso impatto energetico (O);
(b) produzione locale e materiali tradizionali (O);
(c) limitata radioattività (V);
(d) alta traspirabilità (V);
(e) isolanti naturali (V);
(f) vernici ed impregnanti a base vegetale/minerale/animale (V).

93.4 – In modo particolare per i progetti che intendano utilizzare i requisiti volontari, saranno valutati positivamente sotto il profilo della qualità e verranno concesse semplificazioni procedurali sull'acquisizione dei titoli abilitativi nonché bonus volumetrici, in modo particolare in merito agli interventi di limitazione della trasmissione del calore, ai sensi del D.lgs 192/2005.

Capitolo III – Norme finali

Art. 94 – Edilizia abusiva

94.1 – Gli edifici la cui volumetria è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo adeguato e che sulla base della documentazione comunale dovessero risultare non sanabili, nel rispetto delle leggi vigenti, saranno confiscati o abbattuti, anche in deroga a quanto stabilito dal P.U.C..

Art. 95 – Aree e costruzioni in contrasto con il PUC

95.1 – L'utilizzazione di aree in contrasto con le previsioni o le prescrizioni del PUC ma che risulti essere stata in atto alla data di adozione dello stesso, può – se legittimamente realizzata – essere mantenuta sino all'approvazione dell'atto amministrativo che dia attuazione al PUC; sino a tale momento, possono anche essere realizzati gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari a consentire la suddetta utilizzazione.
95.2 – Per le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni del PUC, ma che risultino legittimamente realizzate ed esistenti alla data di adozione del piano, sono consentiti – a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso in atto alla medesima data, ovvero siano introdotte destinazioni d'uso ammesse dal PUC - gli interventi di ristrutturazione edilizia nei seguenti casi:

1. se gli interventi stessi siano relativi a costruzioni poste su terreni soggetti a rispetto stradale o cimiteriale;
2. se il contrasto riguardi:
    a. le distanze;
    b. l'altezza;
    c. il rapporto di copertura (sempre che lo stesso sia contenuto in misura non superiore al 20% in più rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dal PUC);
    d. l'indice di fabbricabilità (sempre che la costruzione esistente realizzi un indice, che non superi di oltre la metà quello eventualmente stabilito dal PUC).

Art. 96 – Difformità tra elaborati di piano

96.1 – Nei casi di contrasto tra elaborati grafici del PUC a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala di maggior dettaglio.
96.2 – Nei casi di contrasto tra le disposizioni delle presente NTA e le indicazioni grafiche del PUC, prevalgono le prime sulle seconde.

Art. 97 – Disposizioni di legge e vincoli sovraordinati

97.1 – Le disposizioni di legge vigenti, per quanto non contemplato dalla presenti NTA, trovano comunque applicazione, anche se non specificato espressamente.
97.2 – In ogni caso, i vincoli e le prescrizioni della pianificazione sovraordinata prevalgono sulla presente disciplina di Piano.

Art. 98 – Deroghe al PUC

98.1 – Le prescrizioni e le previsioni del PUC possono essere derogate solo nei casi previsti e con le procedure stabilite dalla legge.
98.2 – La deroga, ove riguardi immobili di proprietà privata, è comunque subordinata alla trascrizione nei registri immobiliari di atto che vincoli - in perpetuo - l'immobile alla destinazione che consente la deroga stessa. Nel caso in cui il vincolo sia previsto per un periodo determinato, l'atto di vincolo deve contenere l'impegno - assistito da congrua garanzia - alla piena restituzione nello stato preesistente all'intervento derogatorio, entro un termine non superiore a tre mesi dalla scadenza del suddetto vincolo.

Allegato A

Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario

Art. 1 – Oggetto

Sono oggetto di questo allegato le risorse del patrimonio botanico-vegetazionale, costitutive del paesaggio vegetale, presenti nel territorio del Comune di Cimitile
Oltre alle norme specifiche istituite con il P.U.C., sono comunque operanti tutte le vigenti disposizioni nazionali e regionali, con particolare riferimento alla Legge Regionale n. 11 del 7 maggio 1996 e s.m.i. concernente la delega in materia di economia montana e difesa del suolo.
La L.R. 11/96, oltre all'attuazione di interventi per il conseguimento di finalità riguardanti la bonifica montana e la difesa del suolo, regola anche:

- la "conservazione, miglioramento ed ampliamento del verde pubblico";
- la "realizzazione di ogni altra opera pubblica ritenuta indispensabile per la valorizzazione ambientale dei territori";
- la "messa a dimora di piante in attuazione della legge 29 gennaio 1992, n,113 – un albero per ogni neonato- così come adeguata dalla legge regionale 28 dicembre 1992 n. 14".

Art. 2 – Obiettivi

Le presenti norme hanno come obiettivo la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario del comune di Cimitile attraverso:

a. la conservazione, la tutela e la valorizzazione delle formazioni vegetali naturali e seminaturali presenti;
b. l'ampliamento e la qualificazione delle formazioni vegetali naturali e seminaturali;
c. la conservazione, la tutela e la valorizzazione degli elementi diffusi del paesaggio agrario;
d. la tutela degli individui appartenenti a specie vegetali protette ai sensi della normativa vigente;
e. il mantenimento e lo sviluppo del reticolo ecologico a scala locale e l'integrazione con quello a scala sovracomunale;
f. la valorizzazione delle funzioni ecosistemiche delle formazioni vegetali;
g. la realizzazione di trasformazioni territoriali compatibili con la tutela e la valorizzazione delle risorse interessate;
h. la conservazione di elementi e tracce dei metodi e tecniche agricolo-produttive tradizionali e storiche.

Art. 3 – Identificazione del patrimonio vegetale

Per patrimonio botanico-vegetazionale si intendono le formazioni vegetali naturali e seminaturali, nonché gli individui di specie vegetali, singoli o in raggruppamenti formali, presenti nel territorio del Comune di Cimitile appartenenti alle seguenti categorie:

a) Vegetazione ripariale
b) Siepi stradali e poderali
c) Alberature stradali e poderali
d) Verde privato o pubblico a funzione estetica e/o ricreativa – parchi

Tabella di corrispondenza	
Unità	Principali elementi del patrimonio vegetale
Formazioni igrofila ripariale del reticolo idrografico minore	- Pioppo (Populus spp.) - Canna comune (Arundo donax) - Salice (Salix spp.)
Siepi	- Alloro (Laurus nobilis) - Lauroceraso (Prunus laurocerasus) - Ligustro (Ligustrum vulgare) - Cipresso (Cupressus spp.)
Alberatura o Filare	- Tiglio (Tilia spp.) - Leccio (Quercus ilex) - Acero (Acer negundo)
Verde pubblico e privato a funzione estetica e/o ricreativa – parchi e giardini)	- Pinus pinea (Pino Domestico) - Magnolia (Magnolia spp.) - Palmae spp. - Abete (Abies spp.) - Cedro (Cedrus spp.) - Araucaria (Araucaria spp.) - Larice (Larix spp.) - Pioppo (Populus spp.) - Noce (Juglans regia) - Alloro (Laurus nobilis) - Tiglio (Tilia spp.)

Art. 4 – Formazioni ripariali (Formazioni igrofila ripariale del reticolo idrografico minore)

1. *Finalità*

Le norme di cui al presente articolo perseguono le seguenti finalità: prevenire il dissesto idrogeologico, mantenere e migliorare la valenza paesaggistica delle formazioni ripariali, nonché tutelare la funzionalità ecologico-naturalistica degli ecosistemi lineari rappresentati dai piccoli corsi d'acqua del reticolo idrografico.

2. *Divieti*

a) E' vietato l'abbattimento o il danneggiamento, anche a seguito di inadeguate operazioni colturali, di ogni individuo arboreo o arbustivo delle formazioni riparali, salvo gli eventuali casi in deroga previsti ai punti seguenti;

b) Allo scopo di preservare l'integrità floristica della vegetazione ripariale, è vietata l'introduzione all'interno delle formazioni riparali, e delle fasce di pertinenza, di specie vegetali estranee all'ambiente in forma di specie esotiche, di specie esotiche naturalizzate invadenti o infestanti, di specie autoctone appartenenti a diversa fascia fitoclimatica.

c) E' vietato produrre alterazioni morfologiche del terreno ed ostacolare il naturale scorrimento del corso d'acqua.

d) Nella fascia contigua di m 2,50 a partire dal margine delle sponde o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua, è vietata qualunque forma di aratura e di lavorazione del terreno;

3. *Interventi consentiti*

a) Sono ammessi gli interventi di manutenzione e pulizia dell'alveo che prevedano anche l'eliminazione di specie autoctone e/o tutelate, solo nei casi in cui queste costituiscano grave impedimento al regolare deflusso delle acque e sulla base di una specifica progettazione redatta da un tecnico competente, che motivi l'intervento, da sottoporre all'approvazione della competente autorità.

b) Sono ammessi gli interventi di reimpianto della vegetazione di sponda con specie autoctone adatte alle condizioni pedoclimatiche, salvo parere negativo da parte dell'autorità competente per motivate ragioni d'ordine idraulico.

c) Sono ammessi gli interventi di manutenzione delle sponde, sempre che questo non costituisca pregiudizio per la stabilità della sponda stessa.

Art. 5 – Siepi

1. Finalità

Le norme di cui al presente articolo perseguono le seguenti finalità: salvaguardare la diversità biologica dell'ambiente rurale e garantire le numerose funzioni ecologiche svolte dalle siepi, comprese quelle di carattere idrogeologico e di conservazione di habitat per la fauna.

2. Definizioni

Per siepe si intende qualsiasi formazione vegetale lineare chiusa, composta da specie arbustive o da specie arboree ed arbustive, anche mantenute allo stato arbustivo, avente larghezza non superiore a 20 metri e lunghezza di almeno 10 metri.

3. *Divieti*

a) E' fatto divieto di abbattere, tagliare a raso, estirpare, sradicare o manomettere con potature inadeguate le siepi ed ogni formazione boschiva lineare;

b) Ai fini del contenimento in volume delle siepi, è fatto divieto di impiegare attrezzature meccaniche che provochino lacerazioni a fusti o ai rami degli individui arborei ed arbustivi che costituiscono le siepi stesse.

4. *Interventi consentiti*

a) E' consentito l'abbattimento selettivo, all'interno delle siepi, di esemplari appartenenti a specie infestanti, invadenti o esotiche prevedendo la sostituzione con pari individui di specie autoctone, adatte alle condizioni pedoclimatiche.

b) Sono consentiti interventi di manutenzione volti alla riqualificazione, sia in termini floristici che fisionomico-strutturali, delle siepi e delle formazioni vegetali lineari mediante rinfoltimenti e reintroduzioni di specie autoctone adatte alle condizioni pedoclimatiche, ovvero mediante interventi di potatura di tipo fitosanitario o tagli selettivi.

Art. 6 – Verde pubblico a funzione estetica e/o ricreativa

1. Divieti

a) Le alberature purché non appartenenti a specie infestanti e invadenti e quando non siano connesse con le normali conduzioni agricole e forestali, nonché le specie pregiate esistenti, devono essere rigorosamente conservate e pertanto ne sono vietati l'abbattimento, il danneggiamento e qualunque manomissione escluse le adeguate pratiche colturali.

b) Allo scopo di salvaguardare la completa funzionalità degli esemplari arborei ed arbustivi e le caratteristiche ornamentali di ciascuna specie, nelle aree verdi destinate

alla pubblica fruizione sono vietati interventi che prevedano potature drastiche e deturpanti la normale architettura della pianta quali capitozzature, taglio delle branche principali, potature su rami di diametro superiore a cm 15, ecc. Sono fatti salvi gli interventi straordinari a salvaguardia della incolumità delle persone e per ragioni di carattere fitosanitario, previa ordinanza del Sindaco.

c) Nelle aree verdi destinate alla pubblica fruizione è vietato il deposito e lo stoccaggio di materiali di qualunque tipo, esclusi quelli connessi ad attività ed usi esercitati e consentiti nell'area stessa dalla normativa di Piano.

d) Nel caso di cantiere che confina o opera su spazi pubblici destinati a verde è vietato il deposito anche temporaneo di materiali utili o di rifiuti e l'occupazione a qualunque titolo delle aree di pertinenza delle alberature; gli alberi interessati dalla cantierizzazione devono essere protetti con adeguate strutture (es. recinzione) e comunque per individui di rilievo può essere richiesta l'interdizione del cantiere dall'area di pertinenza e la recinzione della stessa.

e) Ai fini dell'applicazione della presente norma, per area di pertinenza delle alberature si intende l'area definita dalla circonferenza tracciata sul terreno avente come centro il tronco dell'albero; per alberi con tronco di diametro fino a cm 15 il raggio di tale circonferenza è almeno di m 2.50.

Per alberi con diametro del tronco maggiore di cm 15 e per tutti gli esemplari di particolare pregio o conformazione, l'area di pertinenza interdetta a qualsiasi manomissione o occupazione è pari alla proiezione della chioma sul terreno riferita all' individuo allevato in forma libera e comunque superiore alla circonferenza di raggio pari a m. 2.50.

2. *Obblighi connessi ad interventi consentiti*

a) In ogni caso di motivato abbattimento, che dovrà comunque essere preventivamente autorizzato ai sensi delle leggi vigenti, è fatto obbligo di reimpianto.

b) Gli interventi periodici di ordinaria manutenzione vanno eseguiti a regola d'arte sotto il controllo di un tecnico qualificato.

c) Gli interventi di manutenzione straordinaria, compresi quelli giustificati da esigenze di salvaguardia della incolumità pubblica, vanno eseguiti a regola d'arte sotto il controllo di un tecnico qualificato ed accompagnati da idonea progettazione da sottoporre all'approvazione dell'organo tecnico comunale, sentito il parere della competente autorità forestale ed, ove necessario, del Servizio fitosanitario regionale.

Art. 7 – Pertinenze coloniche di abitazioni ed edifici rurali nella zona del paesaggio agrario di interesse storico-ambientale

1. *Definizione*

a) Per pertinenza colonica di edificio rurale va intesa quell'area individuabile come a stretto servizio del fabbricato ad uso abitativo e degli annessi rustici ad esso associati.

b) Il requisito di ruralità dell'edificio è rivestito in ragione della sua localizzazione in zona agricola e della permanenza di caratteri estetici e formali del fabbricato principale, o degli annessi rustici, riconducibili alla tipologia degli insediamenti colonici della zona.

2. *Interventi edilizi in pertinenze di edifici rurali*

a) Nelle aree di pertinenza di edifici rurali, gli interventi devono garantire, ove presenti, la conservazione e valorizzazione degli elementi qualificanti sia di carattere strettamente architettonico (tipologie costruttive, materiali tradizionali o tipici, manufatti, ecc.) che di carattere paesaggistico e vegetazionale (individui arborei presenti, forme di allevamento delle piante, alberature, ecc.) con valore storico o testimoniale;

b) La vegetazione esistente in forma di individui arborei ed arbustivi deve essere conservata, ed eventuali abbattimenti o sostituzioni andranno eseguiti prevedendo interventi compensativi di reimpianto;

c) Gli interventi di sistemazione e/o di nuova realizzazione delle aree di pertinenza di abitazioni ed edifici rurali devono tendere alla massima coerenza con i fabbricati rurali presenti e con il paesaggio circostante ponendo particolare attenzione ai rapporti estetici, formali e funzionali tra i vari elementi (edificio principale, annessi rustici, sistemazioni esterne, vegetazione presente nell'area e nell'intorno).

Allegato B

Norme per l'installazione e l'esercizio degli impianti di tele-radiocomunicazione

Art. 1 - Oggetto

1.1 – Le presenti Norme disciplinano l'installazione dei sistemi e delle apparecchiature, di cui all'art. 3, comma 1, lettere h) i) 1),della legge 22 febbraio 2001, n°36, destinati ad usi civili, militari e delle forze di polizia, che possano comportare l'esposizione della popolazione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici con frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 8, comma 6, della legge 22 febbraio 2001, n°36; nonché a quanto disposto dal decreto legislativo 1 agosto 2003, n°259.

1.2 – Le presenti Norme hanno come obiettivi:

a) il corretto insediamento degli impianti al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, ai sensi dell'art. 8, comma 6, della legge 22 febbraio 2001, n°36, in attuazione del principio di precauzione di cui all'art. 174 del trattato di Maastricht, oltre che del combinato disposto degli artt. 3 e 32 della Costituzione Italiana, nonché dall'art. 890 del codice civile ed in forza della potestà regolamentare che da esso promana;
b) la semplificazione amministrativa dei procedimenti autorizzativi, ai sensi dell'art. 87, del decreto legislativo 1 agosto 2003, n°259.

1.3 – In particolare le presenti Norme si applicano alle seguenti tipologie di impianti:

a) Stazioni e sistemi o impianti radioelettrici;
b) Impianti per telefonia mobile (stazioni radiobase, microcelle, ecc)
c) Impianti fissi per radiodiffusione.

1.4 – Tali impianti nella loro progettazione, realizzazione, manutenzione ed esercizio sono soggetti al rispetto, oltre che alle disposizioni generali in materia, alle seguenti specifiche disposizioni:

- Legge n°36 del 22/02/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici";
- DPCM 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualita per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra i 100 kHz e 300 GHz";
- Decreto Legislativo n°259 del 1° agosto 2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche";
- Decreto legge n°315 del 14 novembre 2003 "Disposizioni urgenti in tema di composizione delle commissioni per la valutazione di impatto ambientale e di procedimenti autorizzatori per le infrastrutture di comunicazione elettronica"
- Legge n°5 del 14 gennaio 2004, "Conversione in legge con modificazioni del Decreto Legge 14 novembre 2003, n°315"

- Legge Regionale 24 novembre 2001 n°14 "Tutela igienico sanitaria della popolazione dalla esposizione a radiazioni non ionizzanti generate da impianti per Teleradiocomunicazioni";
- Delibera G.R. Campania n°2006 del 30 maggio 2003 "Linee guida per l'applicazione della L.R. n°14/2001: modifiche ed integrazioni al documento approvato con deliberazione di G.R. n°3202/2002";
- Delibera G.R. Campania n°3864 del 30 dicembre 2003 "L.R. 14/01: Tutela igienico-sanitaria della popolazione dalla esposizione a radiazioni non ionizzanti generate da impianti per teleradiocomunicazioni; Dig. 259/03: Codice delle comunicazioni elettroniche; Determinazioni".

Art. 2 - Ambito di applicazione

2.1 – Le norme e prescrizioni di cui al presente articolato si applicano sull'intero territorio comunale, ai gestori dei sistemi di teleradiocomunicazione, di seguito denominati "Società" e all'Amministrazione Comunale, di seguito denominata "Comune".

2.2 – Ai soli fini dell'applicazione delle presenti Norme, sono individuati i seguenti ambiti territoriali:

a) Centro storico e edifici vincolati da norme statali o locali (Legge 1089/39, art. 10 D.lg. 42 del 22/01/04; Zona Omogenea "A" del PUC).
b) Centro edificato, cioè il territorio edificato all'interno della "Perimetrazione" del centro abitato e del centro edificato, ex articolo 3 L.R. n°17 del 20 marzo 1982, approvato con delibera di C.C. n°31 del 29/10/2004; all'atto della adozione del PUC saranno considerate le Zone "Ba", `Bb" e `Bc" dello strumento urbanistico;
c) Aree di attenzione, intendendo le aree ove sono ubicati asili, scuole, ospedali, strutture sanitarie in genere dove si utilizzano apparati elettromedicali, cimiteri, centri commerciali, mercati, luoghi di ritrovo e di riunione, uffici pubblici e privati, circoli culturali, aziende produttive, alberghi, strutture con permanenza di persone per almeno quattro ore al giorno (articolo 4, comma 2, del decreto 10 settembre 1998, n°381), altri edifici in genere con particolari destinazioni di uso, in cui si richiede cura nella progettazione degli impianti e l'adozione di soluzioni progettuali non tradizionali ed innovative per la minimizzazione delle emissioni elettromagnetiche;
d) Siti di proprietà comunale ritenuti idonei ad ospitare impianti di telefonia mobile (quali l'area dell'ex macello).

Art. 3 - Prescrizioni ed azioni di tutela

3.1 – Tutti gli impianti di cui al precedente art. 1, da realizzarsi o esistenti entro il territorio comunale, dovranno essere progettati perseguendo obiettivi di qualità e in modo da assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a determinati livelli di campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, nonché in modo da assicurare la tutela dell'ambiente e del paesaggio, nel rispetto della normativa vigente.

3.2 – Il soggetto gestore del servizio di telefonia mobile a tal fine dovrà impegnarsi:

a) a fornire al Comune, tramite l'ufficio competente, la mappa dei siti attualmente operativi ed il programma di sviluppo della rete del servizio di telefonia mobile, comprensivo sia dei siti di insediamento per i quali l'istanza di autorizzazione all'installazione di impianti di telefonia cellulare è in corso di istruttoria, sia delle aree di interesse per l'installazione di nuovi impianti non ancora definiti in siti puntuali;

b) a concertare con il Comune programmi adeguati di sviluppo della rete nel rispetto dei livelli di esposizione della popolazione stabiliti dalla legge adottando tutti gli accorgimenti volti a limitare l'impatto delle stazioni radio base, con particolare attenzione all'ambiente storico, in ragione degli avanzamenti tecnologici;

c) a tenere conto, nella elaborazione del piano di sviluppo della rete, della eventuale presenza, nell'area di interesse, di siti di proprietà pubblica ai fini delle installazioni, ove tecnicamente possibile;

d) ad individuare, anche su indicazione del Comune, gli impianti esistenti più impattanti che necessitano di essere riqualificati mediante sostituzione con impianti meno invasivi o con la riallocazione in siti alternativi;

e) a sostenere, attraverso l'istituzione di tavoli di concertazione, il Comune nella realizzazione di attività finalizzate all'attuazione di campagne di informazione sui rischi eventuali connessi all'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici emessi dagli impianti di stazioni radio base e simili, e sugli accorgimenti adottati per garantire la salute dei cittadini e la costante informazione alle popolazioni interessate, anche attraverso il finanziamento di mezzi e collaborazioni che si rendessero necessarie;

f) a condividere i siti con altri gestori su richiesta del Comune laddove tecnicamente possibile;

g) a corrispondere al Comune eventuali oneri per il "degrado del corpo stradale", da destinare agli interventi di manutenzione resisi necessari a seguito degli scavi effettuati dalle società per le operazioni di installazione della rete di comunicazione radio mobile;

h) a stipulare con il Comune contratti di locazione in merito ad istallazioni di impianti realizzati su aree pubbliche.

Il Comune a sua volta si impegna:

a) a fornire, su richiesta dei gestori, tutte le informazioni utili ai fini dell'elaborazione del programma di sviluppo della rete;

b) a mettere a disposizione, ove possibile, aree ed immobili pubblici per l'installazione degli impianti di telefonia cellulare, al fine di favorirne la migliore collocazione sul territorio comunale, con particolare riferimento alla minimizzazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, nel rispetto dei valori stabiliti dalla legge n°36/2001 e dal DPCM 8 luglio 2003;

c) a verificare congiuntamente ai gestori, qualora emerga l'oggettiva impossibilità di utilizzo dei siti indicati dal programma di sviluppo della rete (per ragioni di carattere tecnico, sanitario, urbanistico-edilizio, etc.), le alternative di localizzazione, nel rispetto dei vincoli dimensionali tecnici della rete stessa;

3.3 – In particolare dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

a) All'interno del Centro storico o sopra Edifici Vincolati da norme statali o locali (come definiti at precedente art. 2, comma 2 lett. a), non è consentita l'installazione di impianti di teleradiocomunicazione e di teleradiodiffusione. Quelli esistenti e funzionanti in tali siti dovranno essere delocalizzati in luoghi idonei improrogabilmente entro dodici mesi dalla data di approvazione delle presenti Norme.

b) All'esterno del Centro storico, gli impianti di teleradiocomunicazione e di teleradiodiffusione, da realizzarsi o in esercizio, dovranno:

b.1) essere posti ad una distanza pari o superiore a 100 metri dal perimetro di dette Aree (misura calcolata dalla massima sporgenza in proiezione a terra dell'impianto alla linea teorica di confine dell'Area);

b.2) non comportare il superamento dei limiti di emissione elettromagnetica di cui agli artt. 3 e 4 del Decreto n°381 del 10/09/1998 e del DPCM 8 luglio 2003.

Gli impianti esistenti e funzionanti, entro tali limiti di distanza e di esposizione per la popolazione, dovranno essere delocalizzati in aree idonee ed adeguati nei valori di emissione, improrogabilmente entro dodici mesi dalla data di approvazione delle presenti Norme.

c) All'esterno delle Aree di attenzione, gli impianti di teleradiocomunicazione e di teleradiodiffusione, da realizzarsi o in esercizio, dovranno:

c.1) essere posti ad una distanza pari o superiore a 150 (centocinquanta) metri dal perimetro di dette Aree (misura calcolata dalla massima sporgenza in proiezione a terra dell'impianto alla linea teorica di confine dell'Area);

c.2) non comportare it superamento dei limiti di emissione elettromagnetica di cui agli artt. 3 e 4 del Decreto n°381 del 10/09/1998 e del DPCM 8 luglio 2003.

Gli impianti esistenti e funzionanti, entro tali limiti di distanza e di esposizione per la popolazione, dovranno essere delocalizzati in aree idonee ed adeguati nei valori di emissione, improrogabilmente entro dodici mesi dalla data di approvazione delle presenti Norme.

d) La installazione di nuovi impianti di teleradiocomunicazione e di teleradiodiffusione o la modifica di quelli esistenti, ubicati entro un raggio di 100 metri da Edifici Vincolati, dovrà essere accompagnata, per ogni singolo impianto, da studio sull' inserimento ambientale e/o paesaggistico.

e) Nell'ambito dei Siti di proprietà comunale, i gestori di telefonia mobile si impegnano ad assicurare prioritariamente, salvo impossibilità tecnica, la condivisione dei siti. I gestori stessi si impegnano, altresì, a garantire la minimizzazione dei livelli di emissione.

f) Anche al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione alle onde elettromagnetiche, gli impianti radioelettrici di cui all'art. 1, comma 3, devono essere installati in modo che gli edifici distanti da essi meno di 150 metri non siano interessati dal lobo principale di irradiazioni delle antenne. Inoltre è vietata l'installazione degli impianti radioelettrici di cui all'art. 1, comma 3, al di sotto della distanza minima di metri 100, calcolata tra gli elementi irradianti e gli edifici prospicienti ad essi più vicini, adibiti a civili abitazioni.

g) Per evitare l'eccessiva concentrazione delle installazioni, nonché per omogeneizzare e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici:

g.1) per ogni condominio o per ogni singola proprietà avente più di 6 unità immobiliari potranno essere installati non più di due impianti di cui all'art.1, comma 3, delle presenti Norme;

g.2) per condomini o singole proprietà aventi meno di 6 unità immobiliari non potrà essere installato più di un impianto di cui all'art.1, comma 3, delle presenti Norme.

3.4 – Le peculiari esigenze di installazione e di esercizio degli impianti di teleradiocomunicazione delle Forze armate e delle Forze di polizia dovranno essere evidenziate al Servizio Urbanistica / Edilizia comunale, e potranno, in deroga alle prescrizioni del presente capitolo, essere autorizzate con apposita Ordinanza Sindacale, nella quale dovrà essere evidenziata la prescrizione cui si deroga.

3.5 – E' in ogni caso consentita la sperimentazione di soluzioni tecnologiche innovative diverse dalle installazioni tradizionali, ove ne sia possibile il posizionamento in assenza di apprezzabile impatto visivo e nel rispetto degli obiettivi di qualità, di tutela della salute pubblica, degli aspetti paesaggistici e di tutela del patrimonio storico artistico che il presente regolamento persegue.

Art. 4 — Censimento degli impianti

4.1 – Le Società dovranno fornire al Comune ai sensi del comma 8 dell'art.86 del Decreto Legislativo 259/03, la descrizione di ciascun impianto installato sulla base dei Format di cui i Decreti Ministeriali del 29/01/03 e del 22/07/03 o degli allegati al Decreto Legislativo 259/03.
4.2 – Il Comune procederà al censimento gli impianti di telecomunicazioni e quelli radiotelevisivi presenti sull'intero territorio comunale, curandone l'aggiornamento con cadenza semestrale.

Art. 5 — Monitoraggio

5.1 – Il Comune persegue l'obiettivo di operare azioni autonome di monitoraggio in continuo delle emissioni elettromagnetiche attraverso l'installazione di centraline di rilevamento, con le modalità tecniche di cui all'allegato B del D.M. n°381/98, individuando di volta in volta, anche con l'ARPAC, punti di criticità dove installare detto sistema di monitoraggio.
5.2 – Le azioni di monitoraggio svolte dal Comune non si intendono sostitutive delle attività di controllo imposte, in virtù di leggi, regolamenti e provvedimenti amministrativi, all'ARPAC o ad altri organismi con competenza tecnica in materia.
5.3 – L'eventuale superamento dei livelli prescritti dal D.M. n°381/98 e dal DPCM 8 luglio 2003, dovrà comportare un rapido riassestamento delle emissioni, in maniera tale da avere una costante riduzione a conformità dell'area o, in caso contrario, la revoca dell'autorizzazione, con tempi e modalità definite dalla normativa vigente.
5.4 – Le informazioni acquisite attraverso le azioni di monitoraggio sono pubbliche ed accessibili a chiunque lo richieda.

Art. 6 — Partecipazione ed informazione

6.1 – Il Comune assicura la divulgazione delle informazioni in suo possesso, rendendo disponibili i dati raccolti attraverso l'attività di cui all'art.5, anche sul sito internet del Comune.
6.2 – Il Comune promuove campagne di informazione sui rischi derivanti dall'esposizione ai campi elettromagnetici generati dagli impianti e sulle misure adottate per tutelare la cittadinanza.

Art. 7 — Programmazione triennale

7.1 – Le Società di telefonia mobile operanti o che intendono operare sul territorio comunale devono presentare al Comune collegialmente, nel rispetto di quanto disposto all'art.3 comma 2 lettera a), il programma triennale di implementazione della rete di telefonia mobile, riferito all'intero territorio comunale e cioè l'insieme delle proposte relative alla installazione di nuovi impianti, contenente la mappa completa degli impianti da realizzare e delle aree di ricerca.
7.2 – Modifiche alla programmazione triennale depositata o integrazioni alla stessa, dovranno essere comunicate tempestivamente al Comune.
7.3 – Il Comune si impegna a fornire alle Società tutte le informazioni in proprio possesso (basi cartografiche informatizzate, fotogrammetrie ecc.) utili a consentire la stesura di suddetti programmi.
7.4 – E' fatto salvo l'obbligo di riservatezza sui piani di implementazione di rete.
7.5 – La programmazione in oggetto ha validità pari a 12 mesi, e deve essere annualmente confermata o modificata con le stesse procedure indicate.

Art. 8- Piano delle aree comunali

8.1 – Il Comune provvederà ad approvare un piano delle aree comunali e delle proprietà immobiliari del Comune, ritenute idonee ad ospitare gli impianti radiotelevisivi e di telefonia cellulare, privilegiando soluzioni di utilizzo plurimo della medesima struttura, ove non esistano controindicazioni relative ai livelli di esposizione della popolazione.
8.2 – Tali aree dovranno assumere priorità nella fase di pianificazione degli interventi di cui al precedente art.3 comma 2.

Art. 9 — Procedimento autorizzatorio

9.1 – Per l'ottenimento della relativa autorizzazione, i titolari o i legali rappresentanti delle Society dovranno presentare al Comune una istanza nei modi stabiliti dal Decreto Legislativo n°259 del 01/08/2003, nonché dalla Delibera di G.R. n°3864/04.
9.2 – Al fine di minimizzare l'impatto ambientale e visivo, in presenza di nuove installazioni vicine ad altre già esistenti, il Comune invita le Società ed in particolare i gestori di telefonia mobile, ad adottare misure di condivisione delle infrastrutture impiantistiche (cabine, reti Enel e telefonia fissa ecc.) per garantire l'ordinata distribuzione degli impianti e contenerne l'installazione, nonché per l'attuazione di quanto stabilito all'art.3 comma 2 lettera f).

9.3 – Ogni modifica rilevante agli impianti ed ogni modifica delle caratteristiche di emissione di questi ultimi, dovrà seguire le procedure previste dal presente articolo e dalla normativa vigente.
9.4 – Ai sensi dell'art. 9, comma 7, della legge 22 febbraio 2001, n°36, tutti gli impianti dovranno avere una etichetta informativa ben visibile, riportante le caratteristiche dell'impianto rintracciabili nella documentazione autorizzativi.

Art. 10 — Creazione di fondo economico

10.1 – Il Comune, anche con protocolli di intesa da stipularsi di volta in volta con le Società operanti o che intendono operare sul territorio comunale e comunque secondo modalità improntate a criteri di equità ed imparzialità, costituirà un fondo finalizzato a realizzare prioritariamente:
- le azioni di monitoraggio;
- le campagne di informazione.

Art. 11 — Disposizioni finali

11.1 – Le presenti Norme si applicano a tutti i singoli impianti ed installazioni, anche quelli già esistenti e funzionanti sul territorio comunale, ovvero a quelli in corso di realizzazione e/o autorizzazione.
11.2 – Ai fini delle presenti Norme valgono le definizioni contenute nell'art.1 del Decreto Legislativo 1° agosto 2003 n°259 nell'art.3 della Legge Quadro n°36/2001.
11.3 – Le Società di telecomunicazione, prima dell'attivazione degli impianti, provvedono ad informare il Comune e l'A.R.P.A.C., dell'avvenuta ultimazione dei lavori, richiedendo apposito sopralluogo per la verifica delle installazioni e dei dispositivi di controllo automatici.
11.4 – Il personale del Servizio Urbanistica / Edilizia, e l'A.R.P.A.C., ciascuno per le proprie competenze, provvederà ad effettuare, alla presenza degli interessati, la verifica della conformità dell'impianto al progetto approvato ai sensi del presente regolamento, oltre alle misurazioni di campo elettrico, magnetico ed elettromagnetico, nelle condizioni di utilizzo della massima potenza di cui al relativo titolo abilitativo. Le operazioni di competenza degli uffici comunali verranno effettuate entro 10 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione dei lavori di cui al precedente comma.
11.5 – L'impianto non potrà essere attivato qualora:
- la stazione radioelettrica non è conforme al progetto approvato;

- dalle misurazioni, effettuate ai sensi del precedente comma 4, dovessero risultare valori di emissione in contrasto con quelli previsti nella documentazione di cui al titolo abilitativo.

11.6 – Nel caso dovesse verificarsi l'ipotesi di cui al presente comma 5, la Società, nel tempo perentorio di 30 giorni, dovrà rendere conforme l'impianto al progetto autorizzato, pena decadenza del titolo abilitativo.

11.7 – Decaduto il titolo abilitativo, l'impianto sarà considerato abusivo e verrà applicata la disciplina di cui agli articoli 31 e seguenti del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.