

2

0

2

0



PIANO URBANISTICO COMUNALE Comune di FRATTAMINORE

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

RTP PROF. ARCH. PASQUALE MIANO - **CAPOGRUPPO**
ARCH. FRANCESCO DONNIACONO
ING. MICHELANGELO CRISPINO
DOTT. GEOL. GIOVANNI DE FALCO
ARCH. FRANCESCO DEL GROSSO
ARCH. ELISA ANNA DI PALMA
ING SEBASTIANO MOLARO - Tecnogea s.r.l.
ARCH. ARIANNA ROCCO
ARCH. ANASTASIA RUSSO

con ARCH. PIETRO D'IORIO
ARCH. CONSIGLIA MOZZILLO
ARCH. GIUSEPPE RUOCCO
ARCH. MIRIAM MEMOLI
ARCH. LAURA CHIRICHELLA
DOTT. ILARIA AMATO
DOTT. ARCH. EMANUELE COLOMBO

R.U.P.
SINDACO GEOM. MARIO CIMMINO
DOTT. GIUSEPPE BENCIVENGA

Elaborazione in conformità alla Lr 16/04 e alla Dgrc 834/2007

D5

Norme tecniche di attuazione

DATA:

PARTE I – Disposizioni generali	5
Titolo I – Oggetto ed elaborati del PUC	7
Art. 1 – Oggetto e limiti del PUC	7
Art. 2 – Elaborati costitutivi del PUC	8
Art. 3 – Efficacia dei vincoli normativi	10
Art. 4 – Rapporti con gli altri strumenti della pianificazione comunale	11
Titolo II – Definizioni e parametri	12
Art. 5 – Parametri ed indici urbanistici	12
Art. 6 – Parametri ed indici edilizi	15
Art. 7 – Lotto di pertinenza	16
Art. 8 – Regolamentazione delle distanze	16
Art. 9 – Destinazioni d'uso	18
Titolo III – Attuazione e gestione del PUC	20
Art. 10 - Disposizioni strutturali e programmatiche	20
Art. 11 – Intervento edilizio diretto	21
Art. 12 – Intervento edilizio indiretto	22
Art. 13 – Attuazione dei comparti perequativi	22
Art. 14 – Progetto Urbano	25
 PARTE II – Disciplina del territorio	 27
Titolo IV – Articolazione del territorio	28
Art. 15 – Individuazione dei sistemi e dei sottosistemi di riferimento	28
Art. 16 – Equivalenza con zone omogenee ex DM 1444/68	28
Titolo V – Il sistema insediativo-residenziale: la città storica	30
Art. 17 – Disciplina generale della Città storica	30
Art. 18 – Tipologie edilizie nella Città Storica	31
Art. 19 – Tipologie di intervento edilizio della Città Storica	33
Art. 20 – Modalità di intervento edilizio CS.A – Manutenzione ordinaria e straordinaria/ristrutturazione edilizia leggera	35
Art. 21 – Modalità di intervento edilizio CS.B – Restauro architettonico	35
Art. 22 – Modalità di intervento edilizio CS.C – Risanamento conservativo	37
Art. 23 – Modalità di intervento edilizio CS.D – Ripristino tipologico come intervento di reinserimento architettonico	39
Art. 24 – Modalità di intervento edilizio CS.E – Ripristino tipologico come intervento di ricostruzione dei ruderi	41
Art. 25 – Modalità di intervento edilizio CS.F – Interventi su edifici provvisori, depositi e baracche	41
Art. 26 – Modalità di intervento edilizio CS.G – Interventi sui edifici incompleti e al rustico	42
Art. 27 – Modalità di intervento edilizio CS.H – Interventi di sostituzione edilizia	42
Art. 28 – Modalità di intervento sugli spazi aperti della città storica	43

Titolo VI – Il sistema insediativo-residenziale: la città consolidata.....	45
Art. 30 – Disciplina generale della Città consolidata	45
Art. 31 – Tipologie edilizie della Città Consolidata	46
Art. 32– Tipologie di intervento edilizio della Città Consolidata	47
Art. 33 – Modalità di intervento edilizio CC.A – Manutenzione ordinaria e straordinaria e Ristrutturazione edilizia leggera.....	50
Art. 34 – Modalità di intervento edilizio CC.B – Ristrutturazione edilizia completa.....	50
Art. 35 – Modalità di intervento edilizio CC.C – Abbattimento e ricostruzione edilizia con spostamento della sagoma	51
Art. 36 – Modalità di intervento edilizio CC.D – Risanamento e reinserimento architettonico ed urbano	51
Art. 37 - Modalità di intervento edilizio CC.E – Ripristino tipologico	53
Art. 38 – Modalità di intervento edilizio CC.F – Interventi su strutture provvisorie e baracche	54
Art. 39 – Modalità di intervento edilizio CC.G – Interventi sui edifici incompleti e al rustico.....	54
Art. 40 – Ulteriori interventi diretti nella città consolidata: ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione	54
Art. 41 –Modalità di intervento sugli spazi aperti della città consolidata	55
Art. 42 – Comparti perequativi di Riqualificazione Urbana RQ	56
Titolo VII – Il sistema insediativo-residenziale: la città da completare e riqualificare.....	58
Art. 43 – La città da completare e riqualificare: caratteri generali.....	58
Art. 44 – Interventi diretti nei Complessi di Edilizia Economica e Popolare esistenti ai margini della città consolidata.	58
Art. 45 – Margini urbani da riqualificare ed integrare.	59
Art. 46 – Aree di riqualificazione urbanistica ed ambientale. Comparto Perequativo di completamento urbano a margine del tessuto consolidato ad ovest RN.....	60
Art. 47 – Aree di riqualificazione urbanistica ed ambientale. Comparti Perequativi di completamento urbano a margine del tessuto consolidato ad est RI.	61
Art. 48 – Aree di riqualificazione urbanistica ed ambientale. Comparti perequativi di completamento urbano di tipo misto RA	61
Titolo VIII – Il sistema insediativo-residenziale: la città produttiva	63
Art. 49 - La città produttiva: caratteri generali	63
Art. 50 - Interventi edilizi di adeguamento funzionale (PP) e interventi sugli spazi aperti nella città produttiva.....	63
Art. 51 - Comparti perequativi di completamento della città produttiva RP.....	64
Titolo IX – Il sistema degli spazi pubblici	65
Art. 52 – Attrezzature da Standard (D.M. 1444/68) esistenti e di progetto	65
Art. 53 – Attrezzature per l'istruzione	66
Art. 54 – Attrezzature di interesse comune	66
Art. 55 – Edifici di culto	67
Art. 56 – Verde attrezzato e sportivo.....	67

Art. 57 – Parcheggi pubblici	69
Art. 58 – Attrezzature di interesse generale. Isola ecologica esistente ed ampliamento.....	70
Art. 59 – Attrezzature di interesse generale. Ospedale esistente.....	70
Titolo X – Il sistema ambientale e rurale	71
Art. 60 - Il sistema ambientale rurale. Caratteri generali.....	71
Art. 61 - Aree agricole periurbane.	71
Titolo XI – Il sistema relazionale.....	74
Art. 62 - Il sistema relazionale. Caratteri generali.	74
Art. 63 - Interventi sulla viabilità urbana esistente e sulla ex S.S. 87	74
Art. 64 - Interventi sulla viabilità urbana da ampliare ed adeguare.....	75
Art. 65 - Interventi sulla viabilità urbana di progetto.....	76
 PARTE III – Prescrizioni e norme finali	 77
Titolo XII – Fasce di rispetto	78
Art. 66 - Fascia di rispetto cimiteriale	78
Art. 67 - Fascia di rispetto dagli elettrodotti	78
Art. 68 - Fascia di rispetto dagli acquedotti	79
Art. 69 - Fasce di rispetto stradali.....	80
Art. 70 - Fasce di rispetto da stabilimenti a rischio di incidente rilevante.....	80
Titolo XIII – Indirizzi in materia energetico - ambientale.....	81
Art. 71 - Indirizzi generali in materia energetico – ambientale previsti dal PUC e dal RUEC	81
Art. 72 - Criteri per gli interventi privati.....	81
Art. 73 - Criteri per gli interventi pubblici	82
Titolo XIV – Ulteriori prescrizioni	84
Art. 74 - Prescrizioni derivanti dallo studio geologico e tecnico	84
Art. 75 - Prescrizioni riguardanti le reti tecnologiche.....	85
Art. 76 - Presenza e vincoli archeologici	86
Art. 77 - Stazioni di servizio e distributori di carburante.....	87
Art. 78 - Impianti per le trasmissioni radiotelevisive e per la telefonia mobile.....	87
Titolo XV – Norme finali.....	90
Art. 79 - Edilizia abusiva.....	90
Art. 80 - Interventi in contrasto con il PUC	90
Art. 81 - Difformità tra elaborati di piano	90
Art. 82 - Deroghe al PUC	90
Art. 83 - Varianti al PUC	91

PARTE I – Disposizioni generali

Titolo I – Oggetto ed elaborati del PUC

Art. 1 – Oggetto e limiti del PUC

1 – Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) disciplina, per l'intero territorio comunale ed a tempo indeterminato, l'uso del suolo e le sue trasformazioni ed utilizzazioni urbanistiche ed edilizie.

2 – Il PUC ha le finalità ed i contenuti di cui alla L.R. n. 16/2004 «Norme sul governo del territorio», e ss.mm.ii, come specificati dal Regolamento attuativo 4/7/2011.

3 – In modo particolare il PUC :

- definisce le linee di assetto strategiche e di sviluppo del territorio comunale nonché le relative modalità di attuazione;
- individua le aree non suscettibili a trasformazione (o suscettibili a trasformazione parziale) al fine di garantire la tutela dell'ambiente, dei beni di valore storico-culturale, delle risorse naturali nonché la difesa del suolo;
- individua le aree atte ad ospitare servizi, attrezzature, impianti ed infrastrutture;
- detta le necessarie prescrizioni delle componenti strutturali che compongono i sistemi insediativi in cui è articolato il territorio comunale;
- valorizza il patrimonio storico-culturale e quello ambientale;
- individua e disciplina le aree da sottoporre a progetti unitari di riqualificazione, valorizzazione ed integrazione del patrimonio edilizio;
- individua e disciplina le aree soggette a trasformazioni urbanistiche nelle quali si applicano i principi della perequazione urbanistica.

4 – I principi di sostenibilità ecologica ed ambientale sono alla base delle disciplina di piano e si caratterizzano come presupposti per gli interventi attuativi futuri. Nelle presenti NTA tali principi sono declinati attraverso prescrizioni volte al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici esistenti pubblici e privati, alla realizzazione di nuovi interventi edilizi sostenibili sotto il profilo energetico ed ambientale, al mantenimento ed alla valorizzazione delle rete ecologica nel 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.

5 - Ai sensi dell'articolo 3 della L.R. n. 16/2004 e ss.mm.ii. il PUC si compone del piano strutturale, a tempo indeterminato e del piano programmatico.

6 - Il PUC individua, alla tavola di D1 le seguenti previsioni che hanno valore strutturale:

- la perimetrazione del centro storico e dell'area archeologica;
- la perimetrazione della città consolidata e della città da completare e riqualificare ;
- la perimetrazione delle città produttiva;
- l'individuazione e la caratterizzazione dei territori rurali ed aperti;
- l'articolazione del sistema degli spazi pubblici;
- le previsioni infrastrutturali.

Hanno altresì valore strutturale tutte le indicazioni vincolistiche derivanti da leggi e regolamenti sovraordinati riportate alle medesime tavole. La determinazione dei carichi insediativi massimi ha egualmente valore strutturale.

7 - La parte programmatica del PUC è contenuta, in base alle indicazioni dell'art. 9 comma 6 del Regolamento Attuativo 5/2011 della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii.:

- nelle Norme di Attuazione e nelle tavole di dettaglio E1, E2.1, E2.2 ed E2.3, qualora si definiscono le destinazioni d'uso, gli indici fondiari e territoriali ed i parametri edilizi e urbanistici, le modalità di intervento edilizio;
- nelle tavole di dettaglio E1, E2.1, E2.2 ed E2.3 dove si definisce l' articolazione in Progetti Urbani degli interventi pubblici, specificando altresì le forme di partecipazione del settore privato attraverso l'attuazione prioritaria di alcune attrezzature e i dettagli relative alle attrezzature ed ai servizi;
- nelle schede attuative dei comparti perequativi (elaborato E3) dove si definiscono le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione urbana relativa alle differenti tipologie di comparti perequativi, con indicazione delle aree da cedere in via preferenziale, degli indici e dei parametri urbanistici.

Art. 2 – Elaborati costitutivi del PUC

1 – Il PUC è costituito dai seguenti elaborati:

Relazione generale

R1 Relazione generale

Inquadramento territoriale e programmatico

A1	Inquadramento territoriale strutturale	scala 1:10.000
A2	Piano Territoriale Regionale della Campania Visioning preferita e Quadri territoriali di riferimento	scala 1:25.000
A3.1	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Napoli	scala 1: 10.000
A.3.2.	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Napoli - Stralcio	scala 1: 2000

Elementi conoscitivi di base relativi al territorio comunale

B1	Aggiornamento al 2019 dell'aerofotogrammetria di base	scala 1:2000
B2	Attività edilizia successiva al 2011	scala 1:2000

Componenti strutturanti del territorio comunale

B3.1	Stratificazione storica degli insediamenti e strutture storico -archeologiche	scala 1:2000
B3.2	Geografia urbana ed elementi di riconoscibilità - le Unità di Paesaggio	scala 1:2000
B3.3	Risorse naturali, agro-silvo-pastorali e storico culturali disponibili	scala 1:2000
B3.4	Vincoli territoriali, paesaggistici e culturali	scala 1:2000
B3.5	Perimetrazioni attuali del centro abitato ed edificato e del Centro Storico	scala 1:2000

Perimetrazione degli insediamenti abusivi

B 4.1	Individuazione degli interventi abusivi – condono ai sensi della L.47/1985	scala 1:2000
B 4.2	Individuazione degli interventi abusivi – condono ai sensi della L.724/1994	scala 1:2000
B 4.3	Individuazione degli interventi abusivi – condono ai sensi della L.326/2004	scala 1:2000

B 4.4 Elenco degli interventi abusivi

Reti infrastrutturali esistenti e in via di realizzazione

B 5.1	Rete idrica	scala	1:2000
B 5.2	Rete fognaria	scala	1:2000
B 5.3	Rete elettrica ed elettrodotti	scala	1:2000
B 5.4	Pubblica illuminazione	scala	1:2000

Dotazione di servizi e spazi pubblici

B6.1	Attrezzature di interesse generale e standard urbanistici esistenti	scala	1:2000
B6.2	Mobilità esistente e sezioni stradali	scala	1:2000

Approfondimenti specifici

C1.1	Lettura della morfologia urbana ed Individuazione delle unità di morfologia urbana	scala	1:2000
C1.2	La struttura dello spazio pubblico	scala	1:2000

Anagrafe edilizia – tavole di sintesi

C2.1	Tipologie edilizie	scala	1:2000
C2.2	Permeabilità e spazi aperti	scala	1:2000
C2.3	Destinazioni d'uso e consistenza edilizia	scala	1:2000

Bilancio Urbanistico

C3.1	Zonizzazione del PRG vigente sovrapposto al rilievo attuale	scala	1:2000
C3.2	Livelli di attuazione del PRG	scala	1:2000
C3.3	Programmi e progetti dell'amministrazione comunale	scala	1:2000
C3.4	Aree sottoposte a Piani urbanistici attuativi	scala	1:2000

Studi specialistici

Studio Geologico

G1	Studio geologico - Relazione generale		
G1/a	Aggiornamento relazione generale ai sensi della del. di G.R.C. n. 118 del 03-06-2013		
G2	Indagini e prove eseguite		
G3	Indagini e prove disponibili		
G4	Carta geolitologica	scala	1:2000
G4/a	Sezioni litostratigrafiche	scala	1:2000
G5	Carta Geomorfologica e della stabilità	scala	1:2000
G6	Carta Idrogeologica	scala	1:2000
G7	Carta della microzonizzazione sismica	scala	1:2000
G7/a	Carta delle microzone omogenea in prospettiva sismica	scala	1:2000
G8	Carta ubicazione sondaggi e prove	scala	1:2000

Studio Agronomico

AG1	Studio agronomico - Relazione generale		
AG2	Carta dell'uso agricolo del suolo	scala	1:2000

Studio Archeologico

AC1	Studio del potenziale archeologico propedeutico alla redazione del PUC. Tavola archeologica	
AC2	Studio del potenziale archeologico propedeutico alla redazione del PUC. Relazione archeologica	scala 1:2000

Elaborati generali di progetto

D1	Zonizzazione del territorio comunale	scala 1:2000
D2	Il progetto dello spazio pubblico: attrezzature di interesse generale e standard urbanistici previsti	scala 1:2000
D3	Mobilità di progetto	scala 1:2000

Compatibilità con lo studio geologico tecnico

D4.1	Carta di compatibilità con lo studio geologico tecnico	scala 1:2000
D4.2	Relazione di compatibilità con lo studio geologico tecnico	

D5 Norme tecniche di attuazione

Atti di programmazione degli interventi (API)

E1	La città storica	scala 1:1000
<u>La città consolidata, la città da completare e riqualificare e la città produttiva</u>		
E2.1	Le aree meridionali - La città consolidata, la città da completare e riqualificare e la città produttiva	scala 1:1000
E2.2	Le aree occidentali - La città consolidata, la città da completare e riqualificare e la città produttiva	scala 1:1000
E2.3	Le aree orientali - La città consolidata, la città da completare e riqualificare e la città produttiva	scala 1:1000
E3	Schede esplicative per gli interventi nei Comparti Perequativi	scala varie

Piano di classificazione acustica (L.447/85)

	Relazione Tecnica	
	Regolamento Acustico	
Tav1/2	Piano comunale di Classificazione acustica	scala 1:5000
Tav2/2	Piano comunale di Classificazione acustica	scala 1:2000

Valutazione Ambientale Strategica

VAS1	Rapporto ambientale
VAS2	Sintesi non tecnica

Art. 3 – Efficacia dei vincoli normativi

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

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

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

4 – L'apposizione di vincoli con valore conformativo successivamente all'approvazione del PUC, qualora derivanti da leggi immediatamente operanti, da provvedimenti amministrativi efficaci o da piani sovraordinati, nel solo caso in cui questi si esprimano attraverso prescrizioni, comporta

l'aggiornamento degli elaborati del PUC. Tali modifiche sono recepite formalmente con delibera del Consiglio Comunale.

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

6 – Sono comunque inedificabili le aree che, ai fini della pubblica incolumità, presentano caratteristiche negative dei terreni o pericoli incombenti o potenziali.

7 – Le disposizioni di legge vigenti, per quanto non contemplato dalla presenti NTA, trovano comunque applicazione, anche se non specificato espressamente.

Art. 4 – Rapporti con gli altri strumenti della pianificazione comunale

1 – In conformità alle previsioni del PUC viene predisposto, ai sensi della L.R. 16/2004, il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) che contiene:

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

2 – In conformità alle previsioni del PUC e senza modificarne i contenuti, il consiglio comunale, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii., adotta gli Atti di Programmazione degli Interventi ovvero la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni, contenenti:

- gli interventi prioritari da realizzare nell'ambito dei Progetti Urbani, dei Comparti Perequativi e, più in generale, delle OO.PP.;
- la programmazione, valutazione e fattibilità degli interventi individuati;
- la determinazione delle opere di urbanizzazione primaria ed a rete da realizzare o recuperare;
- la quantificazione degli oneri finanziari a carico del Comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone la fonte di finanziamento.

3 – Ai sensi dell'art. 23 comma 9 della L.R. 16/2004 così come modificato dalla L.R. 19/2009 saranno rielaborati in maniera strettamente integrata e coerente al presente PUC, almeno 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)
- Programma urbano dei parcheggi (L. 122/89)

Titolo II – Definizioni e parametri

Art. 5 – Parametri ed indici urbanistici

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 reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti;
- **superficie fondiaria (Sf) [mq]**: espressa in metri quadrati, è la superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Essa è comprensiva delle aree di sedime e di pertinenza degli edifici corrispondente al lotto da asservire alla costruzione;
- **superficie permeabile (Sp) [mq]**: espressa in metri quadrati, è la superficie risultante dalla la porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,20m., pedonali ma non carrabili purché inghiaciati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio;
- **Dotazioni territoriali (DT) [mq]**: Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano. Sono comprensive della **superficie per le opere di urbanizzazione primaria (Sur1) [mq]**: che 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 di 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 di 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;

e della superficie per le opere di urbanizzazione secondaria (Sur2) [mq]: che 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, indipendentemente dal regime proprietario;
 - **superficie coperta (Sc) [mq]:** espressa in metri quadrati, è la dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m;
 - **superficie lorda (Sl) [mq]:** espressa in metri quadrati, è la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie;
 - **superficie calpestabile (Scal) [mq]:** espressa in metri quadrati, è la superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento;
 - **superficie complessiva (Scom) [mq]:** espressa in metri quadrati è la somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$);
 - **superficie utile (Su) [mq]:** espressa in metri quadrati, è la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre;
 - **superficie accessoria (Sa) [mq]:** espressa in metri quadrati è la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:
 - i portici e le gallerie pedonali così come definiti dal RUEC;
 - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze così come definiti dal RUEC;
 - le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
 - i locali posti al piano interrato o seminterrato così come definiti dal RUEC.

- i sottotetti che non presentano i requisiti di abitabilità di cui alla L.R. 15/2000., ovvero che presentano un'altezza utile media, calcolata come rapporto tra il volume e la superficie lorda inferiore a 2,40 m ed altezza in corrispondenza delle pareti non superiore a 1,40 m;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale così come definiti dal RUEC;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- **indice di utilizzazione territoriale (Ut) [mq/mq]**: espresso in metri quadrati/metri quadrati, è il rapporto tra superficie lorda e superficie territoriale (Sl/St) ovvero rappresenta la superficie 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 lorda e superficie fondiaria (Sl/Sf) ovvero rappresenta la superficie lorda realizzabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria;
- **indice di edificabilità 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 edificabilità 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;
- **plafond (Plf) [mc/mq]**: espresso in metri cubi/metri quadrati, nell'ambito del meccanismo perequativo, rappresenta il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato indipendentemente dagli effetti conformativi delle scelte di allocazione delle diverse funzioni territoriali;
- **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);
- **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 copertura (IC) [mq/mq]**: espresso in metri quadrati/metri quadrati, è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria;
- **indice di densità arborea (Da) [n/mq]**: è il numero di alberi da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento specificata (St o Sf);

- **indice di densità arbustiva (Dr) [n/mq]**: è il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento specificata (St o Sf);
- **carico urbanistico (CU) [mc/mq]**: Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso, Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso;

Art. 6 – Parametri ed indici edilizi

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

- **altezza lorda (Hl) [m]**: misurata in metri è la differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura;
- **altezza del fronte (Hf) [m]**: espressa in metri, è l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane;
- **altezza dell'edificio (He) [m]**: espressa in metri, è l'altezza massima tra quella dei vari fronti;
- **altezza utile (Hu) [m]**: espressa in metri, è l'altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata;
- **numero dei piani della costruzione (Np) [n]**: è il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda;
- **volume totale o volumetria complessiva (V) [mc]**: espresso in metri cubi, è la somma della superficie totale di ogni piano per la relativa altezza lorda. Sono esclusi dal calcolo del volume:
 - i portici e le gallerie pedonali, così come definiti nel RUEC;
 - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze, così come definiti nel RUEC;
 - le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
 - i locali posti al piano interrato o seminterrato, così come definiti nel RUEC;
 - i sottotetti che non presentano i requisiti di abitabilità di cui alla L.R. 15/2000., ovvero che presentano un'altezza utile media, calcolata come rapporto tra il volume lordo e la superficie utile lorda inferiore a 2,40 m ed altezza in corrispondenza delle pareti non superiore a 1,40 m;

- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale, così come definiti nel RUEC;
- i volumi tecnici di cui al punto successivo.
- **volume tecnico (Vt) [mc]**: espresso in metri cubi è il volume dei vani tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.);
- **sedime**: impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza
- **sagoma**: conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50m.

Art. 7 – Lotto di pertinenza

1 – Il lotto di pertinenza è l'area direttamente connessa ad uno o più edifici, la cui individuazione è strettamente dipendente dal regime proprietario dei suoli e che costituisce l'elemento di misura per la Superficie lorda (Sl) realizzabile, per la verifica dell' Indice di copertura (IC) e dell'Indice di fabbricabilità fondiaria (If). Il lotto di pertinenza include anche l'area asservita o da asservire ad un edificio, registrata e trascritta secondo le norme vigenti, nonché porzioni di terreno soggette a servitù.

2 – Le domande di permesso di costruire, di denuncia di inizio attività e di segnalazione certificata di inizio attività, disciplinate dal RUEC, in aree non soggette a strumenti urbanistici attuativi, necessitano dall'individuazione del lotto di pertinenza.

3 – L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici del 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 lorda (Sl) e il volume (V) degli edifici esistenti deve essere computata applicando gli indici urbanistici ed edilizi vigenti al momento del computo.

4 – Per i fabbricati ed i manufatti esistenti alla data di adozione del presente PUC, il lotto di pertinenza coincide con le aree asservite espressamente utilizzate per la determinazione dei volumi e delle superfici, in occasione della richiesta del relativo titolo abilitativo. E' sempre l'utilizzo di cubature residue derivanti dalla differenza tra le cubature già realizzate/assentite e quelle assentibili per il medesimo lotto di pertinenza.

Art. 8 – Regolamentazione delle distanze

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 alla sagoma della costruzione. La distanza tra

i fabbricati si misura, 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.

2 – Distanza tra costruzioni (D). Per gli interventi di ampliamento e di ricostruzione con spostamenti e variazioni di sagoma e per gli interventi di nuova costruzione 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, così come definite dal Codice civile). Tale disposizione non si applica qualora tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito. Per gli altri interventi, ivi compresa la sopraelevazione va mantenuta la distanza preesistente. E' consentita la costruzione in aderenza in caso di pareti realizzate sul confine e prive di vedute (art. 904 del Codice Civile).

Gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione possono essere altresì realizzati in aderenza, salvi i diritti dei terzi e nel rispetto dell'art. 873 del codice civile, nei seguenti casi:

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

3 – Distanza dal confine (Dc). In linea generale la distanza minima dai confini in caso di ampliamento, di sopraelevazione, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione è di 5 m. Le parti interrato 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 interrato 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 di ampliamento, di sopraelevazione, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione possono essere altresì 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.

4 – Distanza tra costruzioni e filo stradale (Ds). Per gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione 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 20, per strade locali ed interzonali fuori dal centro abitato e m 10 per strade fuori dal centro abitato per le strade vicinali di cui all'art. 3, comma 1, del Codice della Strada;

La larghezza prevista delle strade è quella risultante dalla tavola di azionamento per le strade che, al momento dell'adozione del Piano attuativo o del rilascio del permesso di costruire o del deposito della SCIA, 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.

5 – Vincolo di allineamento. Le distanza di cui al comma precedente è derogata al fine del mantenimento o della ricostruzione dei fronti unitari delle cortine edilizie, consentendo l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti. Il PUC con il termine cortina edilizia vuole intendere il fronte costruito di un edificio o di un insieme di edifici disposto, senza soluzioni di continuità e per una lunghezza significativa, lungo un asse viario urbano o lungo uno spazio pubblico o d'uso pubblico, prescindendo da eventuali dislivelli del terreno. In tal senso la cortina s'intende costituita, anche grazie all'intervento edilizio proposto, quando, lungo l'allineamento ed il fronte costruito previsto, i pieni costituiscono almeno il 70% dello sviluppo complessivo ed i singoli spazi vuoti, misurati sul medesimo allineamento, non eccedono di norma i 10 m, fatte salve eccezioni debitamente motivate.

Art. 9 – Destinazioni d'uso

1 – Le destinazioni d'uso, previste dalle presenti NTA ed individuate per le singole zone del territorio nella Parte II, sono articolate in otto gruppi di funzioni omogenee e vengono così classificate:

a) residenziali [R]: abitazioni singole [R1]; abitazioni collettive (studentati, convitti.) [R2]; residenza sociale a canone sostenibile [R3];

b) commerciali [C]: piccole strutture di vendita o esercizi di vicinato (fino a 150 mq) [C1]; medie strutture inferiori (da 150 a 1500 mq) [C2], medie strutture superiori (da 1500 a 2500 mq) anche in forma di piccoli centri commerciali [C3], strutture di vendita fino a 5.000 mq. per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari e strutture di vendita fino a 15.000 mq. per la vendita di soli prodotti non alimentari anche in forma di piccoli centri commerciali [C4], centri commerciali costituiti da almeno 6 esercizi commerciali in diretta comunicazione tra loro, o posti all'interno di una struttura funzionale unitaria articolata lungo un percorso pedonale di accesso comune [C5];

c) servizi [S]: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub) [S1], servizi privati (sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, sportelli bancari, agenzie di servizio alle persone, servizi di servizio di custodia oraria dedicato ai bambini ed ai soggetti deboli) [S2], direzionale e terziario privato (uffici e studi professionali) [S3], servizi alla persona (parrucchiere, centro benessere, massaggi) [S4], attrezzature collettive private (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, congressuali) [S5];

d) attrezzature pubbliche [SP]: sedi della pubblica amministrazione, sedi istituzionali e rappresentative [SP1], sedi e attrezzature scolastiche dell'obbligo [SP2], sedi e attrezzature scolastiche superiori e sedi universitarie [SP3], servizi pubblici (sociali, sanitari, assistenziali, istruzione) [SP4], attrezzature sportive [SP5], edifici di culto [SP6], musei, biblioteche, teatri, sale da concerto ed altre istituzioni culturali [SP7];

e) turistico-ricettive [T]: strutture alberghiere (alberghi, pensioni, motels, ostelli, strutture similari per le quali sono prescritte apposite autorizzazioni di esercizio) [T1], bed&breakfast [T2], case vacanza così come indicate alla L.R. 17/2001 e in multiproprietà [T3];

f) produttive [P]: produzione manifatturiera fino a 5 unità lavorative annue [P1], produzione manifatturiera oltre 5 unità lavorative annue [P2], commercio e riparazione di autoveicoli e motocicli

[P3], produzione edile ed impiantistica [P4], riparazione beni personali e per la casa [P5], produzione industriale [P6], magazzinaggi e stoccaggi [P7];

g) agricole [A]: abitazioni agricole [A1], agriturismo, così come definito dall'art. 3 del D.Lgs 228/2001 e dalla L.R. 15/2008 e suo Regolamento di attuazione n. 18/2009 [A2], Attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia ivi compresa la riparazione di attrezzature per la zootecnia e di autoveicoli e mezzi agricoli; maneggi [A3], impianti produttivi agro-alimentari connessi alla vocazione agricola e tali da non rientrare tra quelli consentiti dalle normative specifiche per tipologia e dimensioni [A4].

h) mobilità [M]: attrezzature stradali [M1], autostazioni ed autorimesse [M3], parcheggi non pertinenziali [M4], stazioni di servizio e distributori di carburanti [M5], sentieri e percorsi pedonali [M7]; piste ciclabili [M7].

i) tecnologiche [G]: cimiteri [G1]; attrezzature tecnologiche ed impianti di depurazione [G2]; siti RSU [G3].

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 L.R. 19/2001. La nuova destinazione ed il nuovo uso devono, comunque, essere conformi a quanto previsto o prescritto dal PUC per lo specifico ambito, area o zona.

4 – Quanto all'accertamento delle destinazioni d'uso in atto o 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 o in difformità dallo stesso ovvero in forza di titolo annullato.

Titolo III – Attuazione e gestione del PUC

Art. 10 - Disposizioni strutturali e programmatiche

1 - Ai sensi dell'articolo 3 della L.R. n. 16/2004 e ss.mm.ii. i piani si compongono del piano strutturale, a tempo indeterminato e del piano programmatico.

2 - Si configurandosi quale contenuto strutturale del PUC di Frattaminore

- le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, della conservazione dei suoli agricoli e delle aree forestali di interesse paesaggistico e produttivo, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità, delle potenzialità di sviluppo economico-produttivo;
- le aree non trasformabili e quelle trasformabili nel rispetto di vincoli e limitazioni derivanti dalla tutela di beni paesaggistici, ambientali, storici, culturali, e dalla prevenzione e mitigazione dei rischi naturali e antropici;
- le interrelazioni con i territori contermini a livello ambientale, paesaggistico, infrastrutturale e insediativo;
- la rete ecologica comunale, coerentemente con la rete ecologica provinciale;
- le aree di pregio paesaggistico e produttivo, delle unità di paesaggio definite nella componente strutturale del PTCP.

3 – In particolare PUC individua alla tavola D1, le seguenti previsioni che hanno valore strutturale:

- l'individuazione del Sistema Ambientale e Rurale ;
- l'individuazione della Città Storica;
- l'individuazione della Città da completare e riqualificare;
- l'individuazione della Città produttiva;
- le previsioni infrastrutturali.

La determinazione dei carichi insediativi massimi ha egualmente valore strutturale.

4 - La parte programmatica del PUC è contenuta, in base alle indicazioni dell'art. 9 comma 6 del Regolamento Attuativo 5/2011 della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii. è contenuta:

- nelle presenti Norme di Attuazione, qualora si definiscono le destinazioni d'uso, gli indici fondiari e territoriali ed i parametri edilizi e urbanistici nonché allorché si definiscono i dettagli relative alle attrezzature ed ai servizi;
- Negli API di cui all'elaborati "E" dove si definiscono le modalità di intervento edilizio, con particolare riguardo al centro storico e le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione urbana relativa alle tipologie di comparti perequativi, con indicazione delle aree da cedere e delle tipologie edilizie, degli indici e dei parametri urbanistici.

5 – Ogni elemento edilizio ed ogni spazio aperto non costruito è classificato:

- alla tavola D1 dove è riportata la zonizzazione relativa alla disciplina generale del territorio, relativamente alle previsioni di tipo strutturale;

- alle tavole E1, E2.1, E2.2 , E2.3 ed E3 dove sono riportate le specifiche modalità di intervento sugli elementi edilizi e sugli spazi aperti, ovvero le previsioni di tipo programmatico.

La disciplina del territorio contiene sia le norme di carattere generale e le destinazioni d'uso ammissibili che le modalità di intervento edilizio e sugli spazi aperti.

6 – 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, da attuare previa approvazione di PUA (Piano Urbanistico Attuativo), nei termini previsti dalle presenti norme.

Il PUC inoltre si avvale, al fine di attuare le previsioni del piano in particolari ambiti del territorio comunale, dei Progetti Urbani, come strumenti di coordinamento di diverse iniziative pubbliche o private, volte alla realizzazione di attrezzature pubbliche.

Art. 11 – Intervento edilizio diretto

1 – In tutte le zone del territorio comunale ove non comprese nei comparti perequativi, ed in quelle disciplinate da PUA approvati e convenzionati, il PUC si attua mediante intervento edilizio diretto, subordinato al rilascio del titolo abilitativo richiesto dalla normativa vigente.

2 – L'intervento edilizio diretto è consentito solo nel caso in cui le opere di urbanizzazione a rete (stradale; di illuminazione pubblica; fognaria, con allacciamento ad idoneo depuratore; di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, di collegamento telefonico) ed i parcheggi pubblici siano esistenti ed abbiano capacità e potenzialità sufficienti rispetto alle esigenze della zona in cui la costruzione stessa si trova. In caso contrario l'intervento edilizio diretto può essere subordinato alla realizzazione – o all'impegno a realizzare – le opere di urbanizzazione mancanti a seguito di determinazione del Dirigente competente.

3 – L'intervento edilizio diretto può avvenire anche in forza di un permesso di costruire convenzionato, lì dove previsto dal PUC, con particolare riferimento all'attuazione dei Comparti Perequativi, al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio, ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi ed al recupero del patrimonio edilizio esistente. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipulazione, a cura e spese degli interessati, tra Amministrazione Comunale e richiedente, dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni e della convenzione così come specificato nel RUEC.

4 – Ai fini della 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. 12 – Intervento edilizio indiretto

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

2 – Le procedure di predisposizione, adozione, approvazione nonché i soggetti aventi titolo alla redazione di un PUA sono disciplinati dagli artt. 26 e 27 della L.R. n. 16/2004 e ss.mm.ii e dal suo Regolamento di attuazione nonché dal RUEC.

3 – Le trasformazioni previste dai PUA non possono comportare variante al PUC e possono essere realizzate mediante comparti edificatori disciplinati dalla L.R. n. 16/2004 e ss.mm.ii, artt. 33, 34, 35 e dal suo Regolamento di attuazione.

4 – Una volta iniziato l'iter procedurale del PUA, fino alla sua approvazione, sugli edifici esistenti ricadenti al suo interno sono ammessi solo interventi non soggetti al permesso di costruire.

6 – Il PUA è lo strumento con cui si attuano i Comparti perequativi. Nella specifica regolamentazione dei singoli comparti possono essere introdotte misure semplificative (Permessi di costruire convenzionati) subordinati al rispetto di particolari principi e regole insediative.

5 – Ove non definite dal PUC, le parti di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di PUA sono definite negli Atti di Programmazione degli Interventi dall'Amministrazione Comunale anche su proposta dei privati.

Art. 13 – Attuazione dei comparti perequativi

1 – La perequazione urbanistica si configura come il principio attraverso il quale gli strumenti urbanistici generali distribuiscono secondo criteri di equità ed uniformità, tra i proprietari di immobili ricadenti nei Comparti perequativi, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo, tenendo conto dell'eventuale edificazione esistente e della sua legittimità, nonché del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico generale.

2 – Il meccanismo consiste nell'assegnare un indice perequativo (plafond) all'insieme di aree con destinazioni private e pubbliche comprese nel Comparto. Si tratta quindi di una ripartizione della capacità edificatoria e degli oneri attuativi indifferenziata e proporzionale alle proprietà catastali, sia per i proprietari delle aree edificabili che per i proprietari delle aree con destinazioni pubbliche. L'accordo tra i proprietari dei lotti ricadenti nei Comparti perequativi di trasformazione renderà allora possibile realizzare le volumetrie nelle aree indicate, indipendentemente dall'effettiva proprietà delle stesse.

3 – In riferimento a tale impostazione il PUC garantisce:

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

4 – I diritti edificatori possono essere esercitati unicamente previa cessione gratuita e obbligatoria delle aree previste dal PUC per opere di urbanizzazione. .

5 – Il PUC individua le seguenti tipologie di comparto:

- **RQ** – Comparti perequativi di riqualificazione urbana relativi ad insediamenti produttivi in parte o completamente dismessi nell'ambito dei tessuti consolidati, nei quali sono previsti, a parità di volume, incrementi della Sul esistente e cambi di destinazione d'uso nonché la cessione di parte della superficie complessiva del comparto finalizzata alla realizzazione di attrezzature pubbliche;
- **RN** – Comparto perequativo di completamento urbano a margine del tessuto consolidato nell'area di Sant'Arpino, nei quali è prevista la realizzazione di edilizia residenziale, commerciale terziaria previa cessione del 65% della superficie complessiva del comparto;.
- **RI** – Comparti perequativi di completamento urbano a margine del tessuto consolidato ad est del territori comunale, nei quali è prevista la realizzazione di edilizia residenziale, commerciale e terziaria previa cessione del 50% della superficie complessiva del comparto;
- **RA** - Comparti perequativi di integrazione dei margini dei tessuti consolidati, finalizzati all'introduzione di funzioni complementari (funzioni terziarie, commerciali e turistico – ricettive) a servizio delle nuove polarità urbane in zona Cappelluccia e in zona Sant'Arpino, previa cessione dei necessari standard;
- **RP** – Comparti perequativi di completamento urbano della città produttiva nei quali è prevista la realizzazione di edilizia produttiva previa cessione delle previste attrezzature.

6 – L'organizzazione dei comparti prevista nelle schede di cui agli API rappresenta uno schema indicativo di assetto urbano delle aree soggette ad integrazione urbanistica. Questo non può essere utilizzato per dedurre quantità ed estensione dei singoli interventi. Tali aspetti quantitativi saranno determinati dai soggetti attuatori, sulla base dell'effettiva estensione delle aree così come accatastate ed applicando gli indici ed i parametri inderogabili previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione, ivi compresa la percentuale di aree da cedere.

7 - L'organizzazione dei comparti prevista nelle schede di cui agli API, entro i limiti di quanto specificato al punto precedente, consente di attuare gli interventi con il Permesso di Costruire Convenzionato. In particolare costituiscono elementi vincolanti per l'attuazione attraverso Permesso di costruire convenzionato le seguenti prescrizioni piano volumetriche:

- il posizionamento e la caratterizzazione delle attrezzature;
- il posizionamento della viabilità pubblica;
- l'articolazione tipologica dell'edilizia privata.

Il posizionamento della viabilità pubblica può essere variato solo nel caso in cui i soggetti attuatori raggiungano accordi con gli altri privati non rientranti nel comparto, tali da consentire un differente e più efficace collegamento con la viabilità esistente.

8 – Una differente articolazione dei comparti è sempre proponibile, nell'ambito della presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo. Restano inderogabili gli indici, i parametri, le destinazioni d'uso e le quantità da cedere riportate nelle presenti NTA ed il posizionamento della viabilità previsto negli API. Il posizionamento della viabilità pubblica può essere variato solo nel caso in cui i soggetti attuatori

raggiungano accordi con gli altri privati non rientranti nel comparto, tali da consentire un differente e più efficace collegamento con la viabilità esistente;

9 - Il Piano Attuativo o il Permesso di Costruire Convenzionato dovrà riguardare tutte le aree ricadenti nel Comparto Perequativo.

10 – La convenzione da sottoscrivere per l'attuazione degli interventi edilizi relativi alle aree ricadenti nei Comparti Perequativi contiene:

- la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi;
- la cessione gratuita delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria;
- i tempi di realizzazione degli interventi privati coordinati con i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi;
- le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie nelle modalità previste dai successivi commi;
- 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;
- gli elementi progettuali, le garanzie e le modalità di controllo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- l'impegno da parte dei privati a realizzare i parcheggi pertinenziali Legge n° 122/89 e successive modifiche e integrazioni;
- l'eventuale concessione, rilasciata da parte di Enti pubblici, di gestione di servizi pubblici da parte di soggetti privati e/o la gestione dei servizi privati convenzionati all'uso pubblico.

11 – All'interno dei comparti è prevista:

- la cessione gratuita al Comune delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la progettazione e la realizzazione a cura del privato, a scomputo degli oneri, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di quelle necessarie all'allaccio alle reti di pubblici servizi prima del rilascio del permesso di costruire;
- la possibilità di assumere da parte dei privati la gestione delle attrezzature a tempo determinato, a tariffe agevolate nei confronti dei residenti, a seguito di una specifica convenzione stipulata con il Comune che disciplina le modalità di gestione dell'opera.

E' fatto salva la facoltà del Comune di apporre ogni tipo di miglioria ai progetti presentati relativamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il Permesso a costruire potrà essere rilasciato solo dopo l'accertamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, previo verbale di accertamento, da parte dell'Amministrazione Comunale, della corretta attuazione delle opere.

12 - In alternativa l'Amministrazione Comunale può elaborare i progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, valutarne il costo di costruzione secondo le normative vigenti sui L.L.P.P. e procedere alla realizzazione, imponendo ai privati il pagamento delle spese complessive prima del rilascio del permesso di costruire. L'ammontare di tale pagamento sarà a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

13 - Nell'ambito dell'attuazione dei comparti resta a carico dei soggetti attuatori la realizzazione della viabilità, del verde attrezzato e/o sportivo e dei parcheggi previsti nel comparto. Eventuali ulteriori

previsioni di piano relative ad edifici pubblici sono a carico del comune e potranno essere realizzate successivamente alla cessione delle aree;

14 – Fino alla stipula della convenzione di cui ai commi precedenti, sugli edifici interclusi nei Comparti Perequativi, sono ammessi solo interventi riconducibili alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

15 – Ai fini del computo delle aree da cedere, potranno essere sottratte eventuali aree già acquisite al patrimonio pubblico eventualmente ricadenti nell'ambito dei comparti.

Art. 14 – Progetto Urbano

1 – Il Progetto Urbano è uno strumento attraverso il quale 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, al fine di garantire adeguati livelli di qualità urbana, di sostenibilità urbanistica e di partecipazione democratica.

2 – Il Progetto Urbano si configura come uno strumento che, attraverso la specificazione degli interventi edilizi, infrastrutturali ed ambientali da attuare, costituisce lo schema-guida per tutte le azioni pubbliche di riqualificazione e completamento urbano. Nel caso in cui il Progetto Urbano contenga parti urbane relative all'attuazione di Comparti Perequativi, questo assume ruolo di coordinamento delle attività pubbliche e private, configurandosi come strumento atto a gestire le priorità degli interventi, anche in relazione alla redazione degli Atti di Programmazione degli Interventi.

3 – Il PUC negli Atti di Programmazione degli interventi individua gli ambiti interessati dai Progetti Urbani e predispone altrettanti schemi preliminari di riferimento.

4 – La programmazione finanziaria, gli studi di fattibilità tecnica ed economica dovranno interessare l'intera area compresa nei Progetti Urbani che quindi rappresenta una unità di intervento pubblico minima e non frazionabile fino alla predisposizione dei progetti di livello definitivo, ad esclusione delle aree comprese nei comparti perequativi. I Progetti Urbani possono altresì essere oggetto di Concorsi di Idee e Concorsi di Progettazione. Per le aree riferite ai comparti perequativi, andranno invece predisposti, anche attraverso la partecipazione dei soggetti attuatori, opportune forme di coordinamento tra iniziative pubbliche e private.

6 - Nell'attuazione dei Progetti Urbani si terrà conto di eventuali contributi partecipativi. In ogni caso l'Amministrazione Comunale può procedere alla consultazione preventiva dei proprietari, di rappresentanti della comunità locale, di imprenditori, di Enti o amministrazioni a vario titolo competenti e può promuovere, qualora sia richiesta, la partecipazione coordinata di più soggetti pubblici, la stipula di uno o più Accordi di Programma, così come disciplinato dalla normativa statale vigente.

7 - Per le attrezzature pubbliche comprese nei Progetti Urbani, l'amministrazione comunale può valutare la possibilità di interventi coordinati pubblico – privato, predisponendo opportune convenzioni con l'obbligo di utilizzo pubblico per le attrezzature eventualmente realizzate da soggetti privati.

PARTE II – Disciplina del territorio

Titolo IV – Articolazione del territorio

Art. 15 – Individuazione dei sistemi e dei sottosistemi di riferimento

1 – Il PUC articola il territorio in sistemi che rappresentano le principali componenti connesse alla rete infrastrutturale ed alla struttura insediativa, produttiva, ambientale del territorio comunale.

2 – In modo particolare il piano individua i seguenti sistemi, articolati ognuno in una serie di sottosistemi come specificato negli articoli successivi:

- il **sistema insediativo e residenziale**, diviso nei sottosistemi:
 - *La città storica;*
 - *La città consolidata;*
 - *La città da completare e riqualificare, distinta in Complessi di edilizia economica e popolare esistenti ai margini della città consolidata, Margini urbani da riqualificare ed integrare e Aree di riqualificazione urbanistica ed ambientale;*
 - *La città produttiva.*
- il **sistema degli spazi pubblici**, diviso nei sottosistemi:
 - *Attrezzature – standard esistenti;*
 - *Attrezzature – standard di progetto;*
 - *Attrezzature di interesse generale esistenti e di progetto.*
- il **sistema ambientale e rurale**, diviso nei sottosistemi:
 - *Aree agricole periurbane,*
- il **sistema relazionale**.

Art. 16 – Equivalenza con zone omogenee ex DM 1444/68

1 – Le zone omogenee ex art. 2 del DM 1444/68 sono individuate secondo le seguenti corrispondenze rispetto ai sistemi individuati nell'articolo precedente:

Il sistema Insediativo e Residenziale	La città storica	Zona A
	La città consolidata	Zona B
	La città da completare e riqualificare - Complessi di edilizia economica e popolare esistenti ai margini della città consolidata	Zona B - 167
	La città da completare e riqualificare - Aree di riqualificazione urbanistica ed	Zona C

	ambientale	
	La città produttiva	Zona D
Il sistema degli spazi pubblici	Attrezzature – standard esistenti	Standard D.M. 1444/68
	Attrezzature – standard di progetto	Standard D.M. 1444/68
	Attrezzature di interesse generale	Zona G
Il Sistema Ambientale e Rurale	Aree agricole periurbane	Zona E

Titolo V – Il sistema insediativo-residenziale: la città storica

Art. 17 – Disciplina generale della Città storica

1 – Le norme del presente Titolo riguardano le Unità di morfologia urbana di antico impianto comprese entro i limiti del centro storico, così come delimitato nella tavola D1, riconducibili ai due aggregati storici di Fratta Piccola e di Pomigliano d'Atella. Tali unità di morfologia, a cui il PUC riconosce valore storico-architettonico e documentario, sono costituite da isolati o aggregati di edifici che presentano regole omogenee d'impianto, rapporti simili con i tracciati nonché una prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale.

2 – Il PUC per la città storica mira alla tutela ed alla conservazione urbana, da un lato non ammettendo nessun aumento di volumetria al di fuori dei meccanismi di premialità ed incentivazione riferiti alle successive modalità di intervento, dall'altro favorendo la demolizione senza ricostruzione o la sostituzione edilizia degli edifici di cui sia stata accertata la rilevanza architettonica nulla, lo stato accertato di degrado, la collocazione impropria, la impossibilità di adeguate forme di riutilizzo, l'incompatibilità tipo-morfologica con il contesto. Non è altresì consentito, al di fuori dei perimetri dei Comparti Perequativi, realizzare alcun intervento edilizio sulle aree attualmente non edificate.

3 – All'interno della città storica valgono altresì negli interventi edilizi, in linea generale, le seguenti prescrizioni:

- il divieto di riutilizzare materiali diversi dagli originali negli interventi sui muri portanti ammalorati, nonché negli interventi di consolidamento e demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale;
- il divieto di sostituire infissi, serramenti e manti di copertura dei tetti con altri di caratteristiche diverse da quelli esistenti o comunque non assimilabili agli originari nonché il divieto di sostituzione di recinzioni e cancelli con altri di caratteristiche non assimilabili agli originari;
- il mantenimento degli allineamenti dei fronti lungo il perimetro del sedime storico accertato tramite il confronto catastale;
- il recupero degli spazi liberi (orti, giardini, cortili) esistenti in epoca storica riscontrabili dai confronti catastali e dalla documentazione disponibile;
- l'obbligo di utilizzo di materiali, forme, proporzioni, rapporto fra vuoti e pieni ed altri accorgimenti compositivi atti a facilitare un armonico inserimento dell'edificio nel contesto circostante;
- l'obbligo di non alterare la linea di gronda storicamente accertata;
- il mantenimento degli Indici di fabbricabilità fondiaria (If) e di utilizzazione fondiaria (Uf), fatti salvi gli incrementi premiali di cui ai successivi articoli;
- il mantenimento dell'altezza massima degli edifici (H) pari o inferiore a quello esistente ed in ogni caso mai superiore a quello degli edifici contigui (in cortina) o circostanti (fuori cortina);

- il mantenimento del rapporto di copertura (Rc) pari a quello esistente. Nell'ambito degli incrementi premiali, di cui ai successivi articoli andrà comunque rispettato il $Rc = 0,7$ mq/mq.

4 – Nell'ambito della Città storica sono individuati gli elementi edilizi intesi come unità minime di intervento non ulteriormente scomponibili, unitamente agli spazi aperti relativi al relativo lotto di pertinenza (art. 7) e normate negli articoli successivi. Per l'individuazione degli elementi edilizi, degli spazi aperti e delle relative modalità di intervento si fa riferimento alla tavola E1.

5 – Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali (R1) (R3), per i servizi (S) e quelle turistico-ricettive (T2) e (T3). Sono inoltre possibili utilizzazioni commerciali nel limite degli esercizi di vicinato (C1) con superficie di vendita non superiore a 150 mq, nonché piccole produzioni manifatturiere (P1).

Art. 18 – Tipologie edilizie nella Città Storica

1 - Gli edifici ricadenti nella Città storica sono classificati, in base alle relative caratteristiche tipomorfologiche che costituiscono le varie componenti del nucleo di antico impianto.

2 - Sono definiti *Edificio speciale religioso* gli edifici storici costruiti per funzioni specializzate di tipo religioso quali chiese e cappelle capaci di esercitare un ruolo urbano di riferimento. Elementi emergenti come il campanile, la cupola o la stessa facciata definiscono lo skyline della città storica e rappresentando un importante riferimento territoriale.

3 – Sono definiti *Palazzetto* gli edifici derivati dalla rifusione unificata di unità minori contigue oppure realizzati ex-novo, che riproducono in scala minore il modello dei palazzi: la corte è di dimensioni ridotte e raramente è presente il giardino. I prospetti, omogenei ed intonacati, presentano aperture regolari e allineate e presentano 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.

4 – Sono definiti *Edificio a corte aperta/chiusa di origine prevalentemente rurale* gli edifici dall'impianto riconoscibile caratterizzati dallo sviluppo a corte, memore del carattere rurale del centro di Frattaminore. Spesso nella parte interna della corte sono presenti loggiati o scale esterne. I fronti prospicienti la strada dal carattere generalmente regolare, possono presentare elementi decorativi come cornici, marcapiano, semplici portali.

5 – Sono definiti *Edificio di base a blocco in cortina* quegli organismi edilizi semplici con scala laterale, a sviluppo prevalentemente lineare, in cui due lati lunghi risultano ciechi in continuità con l'edilizia circostante. I fronti prospicienti la strada possono presentare elementi decorativi molto semplici come cornici, marcapiano, semplici portali.

6 – Sono definiti *Edificio di base a blocco in cortina con sviluppo trasversale* quegli organismi edilizi con sviluppo ad L inseriti nella continuità della cortina storica. Il sistema distributivo si sviluppa generalmente nella parte più interna, presentando, talvolta, spazi di intermediazione come piccole logge. I fronti prospicienti la strada possono presentare elementi decorativi molto semplici come cornici, marcapiano, semplici portali.

7 - Sono definiti *Edificio di base a blocco organizzato intono ad un sistema di spazi comuni* quegli organismi edilizi di natura prevalentemente storica risultanti da un processo di progressiva delimitazione di un'area libera indivisa, non necessariamente contornata da strade, sulla quale affacciano differenti blocchi edilizi di base, che hanno assunto carattere di unità solo in seguito. Il cortile si configura come uno spazio intermedio che si pone tra la città e la residenza, qualificandosi come luogo semipubblico nel quale confluisce direttamente la strada e spesso privo di elementi di chiusura. L'elemento edilizio in cortina può risultare organicamente connesso a tale organizzazione, ma talvolta esso ne può risultare estraneo, fornendo solo il varco a questo spazio semipubblico.

8 - Sono definiti *Blocco edilizio in retro cortina* quegli edifici nati dalla progressiva occupazione degli spazi pertinenziali aperti. La natura di questi edifici era originariamente temporanea o di pertinenza dell'abitazione principale. Tale circostanza ne ha determinato la configurazione non organica e spesso derivate da processi di crescita diacronici e non unitari.

9 - Sono definiti *Edificio moderno morfologicamente compatibile* quegli elementi di edilizia moderna nati in sostituzione di originari sedimi storici, la cui configurazione morfologica rispetta gli allineamenti storici sia in alzato che in pianta, e i cui caratteri complessivi risultano appropriati al contesto storico circostante.

10 - Sono definiti *Edificio moderno morfologicamente non compatibile* quegli elementi di edilizia moderna nati in sostituzione di originari sedimi storici, la cui configurazione morfologica non rispetta gli allineamenti storici o in alzato o in pianta, e i cui caratteri complessivi risultano non appropriati al contesto storico circostante.

11 - Sono definiti *Palazzetto trasformato e riconfigurato* quegli edifici derivati dalla refusione unificata di unità minori contigue oppure realizzati ex-novo, che riproducono in scala minore il modello dei palazzi che hanno subito nel tempo numerose trasformazioni nell'organizzazione distributiva e nell'andamento delle bucature. Le modifiche più recenti hanno alterato l'impianto tipologico originale che non risulta più leggibile. Tuttavia nella struttura della scatola muraria o nella presenza di alcuni elementi caratteristici (logge, scale esterne etc) è possibile ancora riscontrare la loro storicità.

12 - Sono definiti *Palazzo trasformato e funzionalmente riconfigurato* quegli edifici storici, organizzati intorno ad una corte interna e strutturati sulla ricorrenza della sequenza: "androne – corte – giardino" che hanno subito nel tempo numerose trasformazioni nell'organizzazione distributiva e nell'andamento delle bucature. Tali modifiche hanno alterato l'impianto tipologico originale che non risulta più del tutto leggibile. Tuttavia nella struttura della scatola muraria o nella presenza di alcuni elementi caratteristici (logge, scale esterne etc...) è possibile ancora riscontrare la loro storicità. Si tratta, più precisamente dei due palazzi baronali, quello di Frattapiccola e di Pomigliano di Atella.

13 - Sono definiti *Edificio a corte aperta/chiusa di origine prevalentemente rurale trasformato e riconfigurato* quegli edifici dall'impianto riconoscibile caratterizzati dallo sviluppo a corte, spesso nella parte interna della corte sono presenti loggiati o scale esterne e possono presentare anche elementi decorativi come cornici, marcapiano, semplici portali. Tali edifici hanno subito nel tempo numerose trasformazioni nell'organizzazione distributiva e nell'andamento delle bucature. Tali modifiche hanno alterato l'impianto tipologico originale che non risulta più leggibile. Tuttavia nella presenza di alcuni elementi caratteristici (logge, scale esterne etc...) è possibile ancora riscontrare la loro storicità .

14 – Sono inoltre individuati gli *Edifici provvisionali, depositi e baracche* , ovvero tutti quei manufatti di carattere semipermanente, autonomi o di pertinenza ed altre costruzioni, non definibili come veri e propri elementi edilizi, gli *Edifici allo stato di rudere*, ovvero quegli edifici il cui stato di degrado è così elevato da non rendere più leggibili gli elementi costitutivi e il carattere dell'edificio stesso ed infine gli *Edifici al rustico*, ovvero quelli in corso di costruzione o non completati per i quali non è possibile determinare una specifica tipologia.

Art. 19 – Tipologie di intervento edilizio della Città Storica

1 – Gli elementi edilizi della Città storica di Frattaminore sono classificati, in base alle relative caratteristiche tipo-morfologiche, distinguendo tipologie edilizie di impianto storico, tipologie di impianto storico i cui processi di trasformazione ne hanno portato ad una significativa alterazione e tipologie di impianto moderno. Gli interventi previsti per tali tipologie derivano:

- dalla natura stessa dell'elemento edilizio;
- dall'appartenenza all' Unità di morfologia di riferimento.

Il quadro sinottico successivo è esplicativo dell'associazione tra tipologie edilizia e tipologia di intervento.

2 – Le unità edilizie individuate nella tavola E1 costituiscono unità minima di intervento. Ogni intervento edilizio, ad eccezione della manutenzione ordinaria riferita ai soli ambienti interni, dovrà riguardare l'intera unità minima, dalle fondazioni all'ultimo livello di copertura. Gli interventi edilizi relativi ad ogni elemento dovranno obbligatoriamente comprendere anche gli spazi aperti ricadenti nel lotto di pertinenza, così come definito all'art. 7 delle presenti NTA. Anche le modalità di intervento sugli spazi aperti sono individuate nella tavola E1 e normate dal presente titolo.

PIANO URBANISTICO COMUNALE DI FRATTAMINORE – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INTERVENTI EDILIZI/TIPOLOGIE EDILIZIE	EDIFICIO SPECIALE RELIGIOSO	PALAZZETTO	EDIFICIO A CORTE APERTA/CHIUSA DI ORIGINE PREVALENTEMENTE RURALE	EDILIZIA DI BASE A BLOCCO IN CORTINA	EDILIZIA DI BASE A BLOCCO IN CORTINA CON SVILUPPO TRASVERSALE	EDILIZIA DI BASE A BLOCCO ORGANIZZATA INTORNO AD UN SISTEMA DI SPAZI COMUNI	EDIFICIO MODERNO MORFOLOGICAMENTE E COMPATIBILE	EDIFICIO MODERNO MORFOLOGICAMENTE E NON COMPATIBILE	PALAZZETTO TRASFORMATO E RICONFIGURATO	PALAZZO TRASFORMATO E RICONFIGURATO	EDIFICIO A CORTE APERTA/CHIUSA DI ORIGINE PREVALENTEMENTE RURALE TRASFORMATO E RICONFIGURATO	BLOCCHI EDILIZI IN RETRO CORTINA	EDIFICI PROVVISIONALI, DEPOSITI E BARACCHE	RUDERE	EDIFICI AL RUSTICO
CS.A - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA / RISTRUTTURAZION E EDILIZIA LEGGERA															
CS.B - RESTAURO ARCHITETTONICO															
CS.C - RISANAMENTO CONSERVATIVO															
CS.D - RIPRISTINO TIPOLOGICO - INTERVENTI DI REINSERIMENTO ARCHITETTONICO															
CS.E - RIPRISTINO TIPOLOGICO - RICOSTRUZIONE DEI RUDERI															
CS.F - INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA															
CS.G - INTERVENTI SUGLI EDIFICI PROVVISIONALI, DEPOSITI E BARACCHE															
CS.H - INTERVENTI SUI RUSTICI															

Art. 20 – Modalità di intervento edilizio CS.A – Manutenzione ordinaria e straordinaria/ristrutturazione edilizia leggera

1 – Ai sensi della L. 457/78 e del D.P.R. 380/2001 – T.U. Edilizia sono riferiti al presente articolo gli interventi edilizi, nell'ambito della Città storica, che riguardano *le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.* E altresì *gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.*

2 – Negli interventi in modalità CS.A andrà assicurato:

- l'utilizzo di intonaci di tinte a calce. La scelta del colore da impiegarsi deve tenere conto dell'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto;
- l'eliminazione dei rivestimenti ceramici esistenti;
- nella sostituzione di infissi, utilizzo di elementi in legno o elementi metallici rivestiti in legno, utilizzando la medesima tipologia per tutti gli infissi presenti;
- nella sostituzione dei manti di copertura l'utilizzo di coppi di laterizio;
- nella rimodulazione della copertura la realizzazione di tetti termici a falde.

3 – In particolare nella riarticolazione dei prospetti è prescritta:

- la regolarizzazione dell'andamento delle bucatore, rispettando le assialità delle bucatore, la regolarità delle dimensioni e, dove è possibile, adeguando l'interpiano agli interpiani dell'edilizia storica adiacente;
- la rimodulazione di bucatore di dimensioni anomale e di verande;
- la risagomatura dei balconi continui lungo l'intero fronte e/o profondi più di 70 cm a favore di balconcini separati realizzati in corrispondenza delle bucatore e profondi meno di 70 cm.

Art. 21 – Modalità di intervento edilizio CS.B – Restauro architettonico

1 – Ai sensi della L. 457/78 e del D.P.R. 380/2001 – T.U. Edilizia sono riferiti al presente articolo gli interventi edilizi *rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.* Più precisamente si tratta di interventi che tendono alla conservazione di ogni parte storica dell'edificio, alla conservazione della sua inscindibile unità formale e strutturale, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate

ed alla eliminazione di superfetazioni. Devono quindi essere rispettati tanto l'aspetto esterno, in particolare per quanto riguarda tipi, numero e posizione delle aperture, quanto l'impianto strutturale e tipologico dell'interno, in particolare per quanto riguarda le scale e le sue parti decorative. Tali interventi debbono rispettare i caratteri di ogni singolo edificio, così come questo si è venuto costituendo nel tempo.

2 – Negli interventi in modalità CS.B andrà assicurato::

- il restauro conservativo di tutti gli elementi decorativi della facciata (cornici marcapiano, lesene, ornie, mascheroni, portali, ringhiere e mensole metalliche, edicole votive, etc...).
- l'eliminazione dei rivestimenti ceramici esistenti;
- nella sostituzione di infissi, da effettuarsi solo nei casi strettamente necessari, la realizzazione di altri infissi di foggia analoga a quella originaria e compatibili con i caratteri architettonici della facciata, mantenendo invariate le forme e i materiali del tipo tradizionale;
- il ripristino dei tetti a falde e il recupero ed integrazione del manto di copertura in coppi di laterizio.

3 - In particolare negli interventi strutturali è prescritto:

- la sostituzione di orizzontamenti in legno solo con orizzontamenti in legno o legno lamellare, ed in ogni caso non in cemento armato;
- il consolidamento delle parti portanti in muratura con tecniche che ne salvaguardino non solo i caratteri formali, ma anche la funzione statica.

4 - Inoltre negli interventi di ritinteggiatura è prescritta:

- la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati (tipicamente mediante iniezione di miscele aggreganti a tergo dei medesimi) e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro. In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci e se l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto (sempre che non sia diversamente dimostrato da una approfondita analisi storico-tipologica), a seconda del tipo di edificio, i nuovi andranno eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria (malta di calce e sabbia con finitura al civile o con finitura a grassello di calce);
- l'utilizzo di colore scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale.

4 - Nella riarticolazione dei prospetti è prescritto:

- il ripristino delle bucatore eventualmente alterate, la riapertura di bucatore originarie tamponate e la chiusura di bucatore recenti, discordanti con la composizione originaria della facciata ed in ogni caso il divieto di realizzazione di nuove bucatore.

5 - Nella riarticolazione volumetrica è prescritto:

- l'abbattimento delle superfetazioni, dei volumi irregolari rispetto alla composizione del volume principale, box auto o depositi nei cortili pertinenziali. Per tali volumi se regolarmente assentiti, è consentito il recupero della medesima volumetria nell'ambito del volume principale;
- il rispetto della distribuzione planimetrica originaria. La realizzazione di nuovi servizi igienici deve avvenire in ambienti non voltati e posizionati lungo i prospetti secondari dell'edificio. E' consigliabile l'abbattimento di tramezzature non originarie e l'eliminazione dei soppalchi visibili dai prospetti principali.

Art. 22 – Modalità di intervento edilizio CS.C – Risanamento conservativo

1 – Ai sensi della L. 457/78 e del D.P.R. 380/2001 – T.U. Edilizia sono riferiti al presente articolo gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Più precisamente si tratta di interventi che, diversamente da quelli di cui al precedente articolo, possono comprendere anche il completo ripristino e rinnovo di elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, e la riarticolazione planimetrica interna,

2 – Negli interventi in modalità CS.C andrà assicurato:

- il restauro conservativo di tutti gli elementi decorativi della facciata (cornici marcapiano, lesene, ornie, mascheroni, portali, ringhiere e mensole metalliche, edicole votive, etc...).
- l'eliminazione dei rivestimenti ceramici esistenti;
- nella sostituzione di infissi, da effettuarsi solo nei casi strettamente necessari, la realizzazione di altri infissi di foggia analoga a quella originaria e compatibili con i caratteri architettonici della facciata, mantenendo invariate le forme e i materiali del tipo tradizionale;
- il ripristino dei tetti a falde e il recupero ed integrazione del manto di copertura in coppi di laterizio.

3 - In particolare negli interventi strutturali è prescritta:

- la sostituzione di orizzontamenti in legno solo con orizzontamenti in legno o legno lamellare, ed in ogni caso non in cemento armato;
- il consolidamento delle parti portanti in muratura con tecniche che ne salvaguardino non solo i caratteri formali, ma anche la funzione statica.

4 - Inoltre negli interventi di ritinteggiatura è prescritta:

- la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle

dell'intonaco originario da conservare. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati (tipicamente mediante iniezione di miscele aggreganti a tergo dei medesimi) e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro. In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci e se l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto (sempre che non sia diversamente dimostrato da una approfondita analisi storico-tipologica), a seconda del tipo di edificio, i nuovi andranno eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria (malta di calce e sabbia con finitura al civile o con finitura a grassello di calce);

- l'utilizzo di colore scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale.

5 - Nella riarticolazione dei prospetti è prescritto:

- il ripristino delle bucatore eventualmente alterate, la riapertura di bucatore originarie tamponate e la chiusura di bucatore discordanti con la composizione originaria della facciata;
- l'apertura di nuove bucatore solo nei prospetti secondari, nel rispetto degli allineamenti della facciata e delle dimensioni delle aperture originarie, nonché della statica generale dell'edificio.

6 - Nella riarticolazione volumetrica è prescritto:

- l'abbattimento delle superfetazioni, dei volumi irregolari rispetto alla composizione del volume principale, box auto o depositi nei cortili pertinenziali. Per tali volumi, se regolarmente assentiti, è consentito il recupero della medesima volumetria nell'ambito del volume principale;
- il rispetto del posizionamento delle parti comuni (ingresso, scale, cortili) e la loro configurazione spaziale.

7 - Nell'ambito delle operazioni di cui ai commi 5 e 6 possono essere consentiti incrementi di superficie utile lorda:

- nel caso di realizzazione di nuovi servizi igienici, fino ad un massimo del 5% della SUL esistente regolarmente assentita;
- nel caso di abbattimento e ricostruzione di verande, di superfetazioni, di volumi irregolari rispetto alla composizione del volume principale, di box auto o depositi nei cortili pertinenziali e ricostruzione degli stessi nell'ambito del volume principale, fino ad un massimo del 10% della SUL esistente regolarmente assentita;
- nel caso di cambio di destinazione d'uso dei piani terra a favore di locali commerciali [C1], fino ad un massimo del 10% della SUL esistente regolarmente assentita.

8 – Per i sottotetti esistenti alla data di adozione del PUC che presentano i requisiti di abitabilità di cui alla L.R. 15/2000., ovvero che presentano un'altezza utile media, calcolata come rapporto tra il volume lordo e la superficie utile lorda inferiore a 2,40 m ed altezza in corrispondenza delle pareti

non superiore a 1,40 m è consentito il cambio di destinazione d'uso in favore delle destinazioni di cui all'art. 17 comma 5.

Art. 23 – Modalità di intervento edilizio CS.D – Ripristino tipologico come intervento di reinserimento architettonico

1 - Sono riferiti al presente articolo gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o alterate nella loro configurazione volumetrica, per le quali è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Le tipologie di operazioni edilizie relative a questo tipo di intervento sono essenzialmente di due tipologie:

- operazioni di ricostruzione di parti mancate o crollate;
- operazioni di abbattimento e ricostruzione o rimodulazione volumetrica di parti alterate o aggiunte.

2 – Negli interventi in modalità CS.D andrà assicurato:

- il restauro conservativo di tutti gli elementi decorativi superstiti della facciata (cornici marcapiano, lesene, ornie, mascheroni, portali, ringhiere e mensole metalliche, edicole votive, etc...).
- nella manutenzione delle facciate l'eliminazione dei rivestimenti ceramici esistenti;
- nella sostituzione di infissi, da effettuarsi solo nei casi strettamente necessari, la realizzazione di altri infissi di foggia analoga a quella originaria e compatibili con i caratteri architettonici della facciata, mantenendo invariate le forme e i materiali del tipo tradizionale;

3 - In particolare negli interventi strutturali è prescritta:

- la sostituzione di orizzontamenti in legno solo con orizzontamenti in legno o legno lamellare, ed in ogni caso non in cemento armato;
- il consolidamento delle parti portanti in muratura con tecniche che ne salvaguardino non solo i caratteri formali, ma anche la funzione statica.

4 - Inoltre negli interventi di ritinteggiatura è prescritta:

- la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati (tipicamente mediante iniezione di miscele aggreganti a tergo dei medesimi) e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro. In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci e se l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto (sempre che non sia diversamente dimostrato da una approfondita analisi storico-tipologica), a seconda

del tipo di edificio, i nuovi andranno eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria (malta di calce e sabbia con finitura al civile o con finitura a grassello di calce);

- l'utilizzo di colore scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale.

5 - Nella riarticolazione dei prospetti è prescritto:

- il ripristino delle bucatore eventualmente alterate, la riapertura di bucatore originarie tamponate e la chiusura di bucatore discordanti con la composizione originaria della facciata;
- l'apertura di nuove bucatore solo nei prospetti secondari, nel rispetto degli allineamenti della facciata e delle dimensioni delle aperture originarie, nonché della statica generale dell'edificio.

6 - Nella riarticolazione volumetrica è prescritto:

- l'abbattimento dei piani realizzati al disopra di cornicioni di coronamento originari (sopraelevazioni, piani attici) e la loro ricostruzione nell'ambito del volume principale. La nuova copertura, eventualmente abitabile, dovrà essere realizzata a falde con manto di copertura in coppi e priva di abbaini;
- l'abbattimento delle superfetazioni, dei volumi irregolari rispetto alla composizione del volume principale, box auto o depositi nei cortili pertinenziali, se regolarmente assentiti, il recupero della medesima volumetria nell'ambito del volume principale;
- la risagomatura dei balconi e delle terrazze, secondo le tipologie storicamente riscontrabili ed, in ogni caso, eliminando balconi con sviluppo continuo lungo l'intero prospetto;
- il ripristino di scale esterne, androni, loggiati nelle forme e dimensioni storicamente riscontrabili, eliminando in ogni caso elementi costruttivi in acciaio o in calcestruzzo armato;
- il rispetto del posizionamento delle parti comuni (ingresso, scale, cortili) e della loro configurazione spaziale;
- il rispetto dell'allineamento stradale.

7 - Nell'ambito delle operazioni di cui ai commi 5 e 6 possono essere consentiti incrementi di superficie utile lorda:

- nel caso di realizzazione di nuovi servizi igienici, fino ad un massimo del 5% della SUL esistente regolarmente assentita;
- nel caso di abbattimento e ricostruzione di verande, di superfetazioni, di volumi irregolari rispetto alla composizione del volume principale, di box auto o depositi nei cortili pertinenziali, di sopraelevazioni, di ampliamenti realizzati lungo i prospetti principali, di balconi con sviluppo continuo lungo il prospetto, e ricostruzione degli stessi nell'ambito del volume principale, fino ad un massimo del 20% della sul esistente regolarmente assentita.
- nel caso di cambio di destinazione d'uso dei piani terra a favore di locali commerciali [C1], fino ad un massimo del 10% della Sul esistente regolarmente assentita.

8 – Per i sottotetti esistenti alla data di adozione del PUC che presentano i requisiti di abitabilità di cui alla L.R. 15/2000., ovvero che presentano un'altezza utile media, calcolata come rapporto tra il volume lordo e la superficie utile lorda inferiore a 2,40 m ed altezza in corrispondenza delle pareti non superiore a 1,40 m è consentito il cambio di destinazione d'uso in favore delle destinazioni di cui all'art. 17 comma 5.

Art. 24 – Modalità di intervento edilizio CS.E – Ripristino tipologico come intervento di ricostruzione dei ruderi

1 - Sono riferiti al presente articolo gli interventi che riguardano le unità edilizie allo stato di rudere e/o parzialmente demolite, per le quali è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

2 – L'intervento edilizio CS.E consiste nella ricostruzione dell'edilizia crollata, o allo stato di rudere, sulla base di una documentazione probante le volumetrie e le superfici originariamente esistenti, oltre che, i caratteri tipologici e volumetrici dell'edificio. In ogni caso, nella ricostruzione dell'edificio, andranno rispettati i seguenti criteri:

- la conservazioni delle parti superstiti;
- l'utilizzo di tecniche costruttive tradizionali (murature portanti anche armate, solai in legno o legno lamellare, rivestimenti in intonaci di calce, infissi e serramenti in legno o rivestiti in legno, manti di copertura in coppi di laterizio);
- il rispetto degli allineamenti stradali;
- il rispetto degli allineamenti altimetrici (salvo documentazione discordante);
- l'allineamento delle bucaure e degli interpiani all'edilizia storica contigua;
- il rispetto dei caratteri tipologici dell'edificio, così come riscontrabili nella documentazione originaria o nelle tipologie analoghe (rispetto del posizionamento delle scale, degli ingressi, dell'androne, rispetto del rapporto tra parti costruite e gli spazi aperti);
- l'utilizzo, per le soluzioni di dettaglio, di un linguaggio moderno capace di reinterpretare criticamente la cultura materiale locale e in ogni caso non mimetico. Dovranno, in ogni caso, essere evitati elementi "in stile".

La distribuzione interna documentata, potrà essere variata, nel rispetto dei suddetti caratteri tipologici e costruttivi dei manufatti. Le volumetrie e le superfici documentate potranno essere incrementate del 20% ai fini di un miglior adeguamento degli standard igienico – sanitari e funzionali.

Art. 25 – Modalità di intervento edilizio CS.F – Interventi su edifici provvisionali, depositi e baracche

1 – Sono riferiti al presente articolo gli interventi specifici per i manufatti temporanei. Tali manufatti devono presentare le seguenti caratteristiche:

- essere semplicemente poggiati al suolo;
- essere realizzati prevalentemente a secco;
- essere aperti su tre lati.

Sono quindi ammesse solo operazioni di manutenzione volte al mantenimento o all'adeguamento a tali prescrizioni. Non è altresì possibile modificare la natura del manufatto legata alla temporaneità delle strutture ed all'utilizzo di tecnologie smontabili.

2 – Nelle operazioni manutentive dovranno essere rimossi tutti quegli elementi realizzati con materiali estranei alla tradizione locale, quali lamiere grecate, reti metalliche o pannelli polimerici, preferendo strutture in legno, laterizi, elementi vegetali.

3 – Gli edifici provvisionali, depositi e baracche non sono computati ai fini della superficie coperta (Sc), ma sono da computare come superficie impermeabile. Ai fini del rispetto dell'Indice di Permeabilità Fondiaria (Pf) pari a 0,7 mq/mq, le eventuali superfici coperte eccedenti riferite agli edifici provvisionali, depositi e baracche andranno demolite.

Art. 26 – Modalità di intervento edilizio CS.G – Interventi sui edifici incompleti e al rustico

1 – Sono riferiti al presente articolo gli interventi specifici per i manufatti allo stato di rustico. Tali manufatti, se legittimi, vanno completati entro un anno dall'approvazione del PUC. Diversamente la Pubblica Amministrazione può diffidare il proprietario fissando un ulteriore improrogabile termine di inizio lavori, scaduto il quale può intervenire coercitivamente rivalendosi per le spese tecniche ed amministrative sul proprietario stesso.

2 – Gli interventi in modalità CS.G andranno realizzati nelle seguenti modalità:

- nelle ritinteggiature, utilizzo di intonaci di tinte a calce. La scelta del colore da impiegarsi deve conto dell'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto;
- nella realizzazione degli infissi, utilizzo di elementi in legno o elementi metallici rivestiti in legno, utilizzando la medesima tipologia per tutti gli infissi presenti;
- nella realizzazione dei manti di copertura l'utilizzo di coppi di laterizio;
- nell'articolazione dei prospetti, dove è possibile, adeguamento dell'interpiano agli interpiani dell'edilizia storica adiacente;
- nell'articolazione dei prospetti il divieto di realizzare bucatore di dimensioni anomale, di verande, di balconi continui lungo l'intero fronte e profondi più di 70 cm.
- l'utilizzo, per le soluzioni di dettaglio, di un linguaggio moderno capace di reinterpretare criticamente la cultura materiale locale e in ogni caso non mimetico. Dovranno, in ogni caso, essere evitati elementi "in stile".

3 – Per i sottotetti esistenti alla data di adozione del PUC che presentano i requisiti di abitabilità di cui alla L.R. 15/2000., ovvero che presentano un'altezza utile media, calcolata come rapporto tra il volume lordo e la superficie utile lorda inferiore a 2,40 m ed altezza in corrispondenza delle pareti non superiore a 1,40 m è consentito il cambio di destinazione d'uso in favore delle destinazioni di cui all'art. 17 comma 5.

Art. 27 – Modalità di intervento edilizio CS.H – Interventi di sostituzione edilizia

1 - Sono riferiti al presente articolo tutti gli interventi volti alla ristrutturazione edilizia completa, fino agli interventi di abbattimento e ricostruzione. Tali interventi potranno prevedere anche variazioni

nella sagoma purchè mirate ad ottenere un migliore rapporto con il contesto circostante, contribuendo a migliorare la leggibilità complessiva degli aggregati storici.

2 – Gli interventi in modalità CS.H andranno realizzati nelle seguenti modalità:

- il rispetto degli allineamenti stradali;
- il rispetto degli allineamenti altimetrici;
- l'allineamento delle bucatore e degli interpiani all'edilizia storica contigua;
- per la realizzazione di balconi, bucatore, portoni, passi carrabili la realizzazione di elementi di dimensione congrua a quelli storici, evitando la realizzazione di balconi lungo l'intero sviluppo del fronte;
- nelle ritinteggiature, utilizzo di intonaci di tinte a calce. La scelta del colore da impiegarsi deve conto dell'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto;
- nella realizzazione degli infissi, utilizzo di elementi in legno o elementi metallici rivestiti in legno, utilizzando la medesima tipologia per tutti gli infissi presenti;
- nella realizzazione dei manti di copertura l'utilizzo di coppi di laterizio;
- nell' articolazione dei prospetti, dove è possibile, adeguamento l'interpiano agli interpiani dell'edilizia storica adiacente;
- nell' articolazione dei prospetti il divieto di realizzare bucatore di dimensioni anomale, di verande, di balconi continui lungo l'intero fronte e profondi più di 70 cm;
- l'utilizzo, per le soluzioni di dettaglio, di un linguaggio moderno capace di reinterpretare criticamente la cultura materiale locale e in ogni caso non mimetico . Dovranno, in ogni caso, essere evitati elementi "in stile".

La distribuzione interna documentata, potrà essere variata, nel rispetto dei suddetti caratteri tipologici e costruttivi dei manufatti. Le volumetrie e le superfici documentate potranno essere incrementate del 20% al fine di realizzare maggiori standard igienico – sanitari e funzionali.

3 – Per i sottotetti esistenti alla data di adozione del PUC che presentano i requisiti di abitabilità di cui alla L.R. 15/2000., ovvero che presentano un'altezza utile media, calcolata come rapporto tra il volume lordo e la superficie utile lorda inferiore a 2,40 m ed altezza in corrispondenza delle pareti non superiore a 1,40 m è consentito il cambio di destinazione d'uso in favore delle destinazioni di cui all'art. 17 comma 5.

Art. 28 –Modalità di intervento sugli spazi aperti della città storica

1 – Per gli spazi aperti della città storica vengono introdotti interventi volti al recupero, conservazione e valorizzazione degli spazi aperti di particolare interesse storico e paesaggistico – ambientale (orti urbani, giardini e corti), al ridisegno con aumento della permeabilità dei suoli (spazi pertinenziali pavimentati o parzialmente pavimentati, parcheggi e depositi all'aperto) ed interventi per la viabilità privata.

2 – Interventi volti al recupero, conservazione e valorizzazione . La presenza degli orti, giardini e frutteti nel centro storico di Frattaminore è da considerare un elemento di peculiarità e di valore paesaggistico, per tanto è fatto divieto di impermeabilizzare o pavimentare tali aree. E' possibile

realizzare passaggi, vialetti e piazzole pavimentate nel rispetto dell'indice di permeabilità fondiaria (Pf) pari a 0,9 mq/mq. Dovranno in ogni caso essere utilizzati elementi lapidei a giunti inerbiti tali da favorire la permeabilità o pavimentazioni in ghiaia. E' vietato il taglio e l'espianco delle piante di alto fusto e della vegetazione arbustiva. Le essenze da espianco a causa di affezioni fitopatologiche devono essere sostituite con le stesse essenze; qualora si tratti di essenze estranee al contesto paesistico culturale dovranno essere sostituite da specie indigene o compatibili con il suddetto contesto. Sono altresì 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. Le pavimentazioni lapidee e gli elementi di arredo urbano di natura storica comprese quelle delle corti e dei cortili, che rappresentino peculiarità materiche e tecnologiche in riferimento alla cultura materiale locale, saranno oggetto di interventi di restauro e risanamento. In ogni caso ne è vietata la rimozione. In particolare per le corti deve essere garantito altresì il peculiare carattere di spazio di intermediazione tra gli spazi pubblici e gli spazi privati di pertinenza delle singole abitazioni.

3 – Ridisegno degli spazi aperti con mantenimento della permeabilità dei suoli. E' prescritto il mantenimento dei livelli di permeabilità dei suoli essendo vietata la realizzazione di nuove pavimentazioni. In ogni caso dovrà essere rispettato l'indice di permeabilità fondiario riferito alle sole aree coperte di 0,7 mq/mq (Pf). Le aree già pavimentate dovranno essere ripavimentate in modo da garantire l'incremento della permeabilità utilizzando elementi a giunti inerbiti, grigliati erbosi, terre stabilizzate o ghiaia sciolta. Non è possibile realizzare superfici asfaltate. Le superfici asfaltate esistenti dovranno invece essere rimosse. Le aree permeabili potranno essere sistemate a prato, ad orto/frutteto o a giardino garantendo in ogni caso la densità arborea pari ad 1 albero ogni 10 mq.

4 – Ridisegno degli spazi aperti con aumento della permeabilità dei suoli. Per spazi pavimentati o parzialmente pavimentati ad uso privato è prescritto l'aumento dei livelli di permeabilità fino al raggiungimento dell'indice di permeabilità fondiario riferito alle sole aree coperte di 0,7 mq/mq (Pf) e della densità arborea pari ad 1 albero ogni 10 mq. Le superfici pavimentate dovranno essere realizzati in maniera da garantire la massima permeabilità dei suoli, preferibilmente con materiali lapidei a giunti inerbiti, con terre stabilizzate o ghiaia sciolta. In ogni caso non è possibile realizzare superfici asfaltate.

5 – Interventi sulla viabilità privata. Per i tratti di viabilità privata è prevista la ripavimentazione con ghiaia, pietrisco o pietra. In ogni caso sono da evitare pavimentazioni in asfalto. Anche i parcheggi pertinenziali e gli spazi aperti dedicati alla sosta dei veicoli specificamente organizzati per tale scopo dovranno essere ripavimentati con grigliato erboso o altra pavimentazione permeabile. Lungo le strade o i muri di confine dovranno essere realizzate alberature a schermo degli spazi di sosta, con essenze di prima o seconda grandezza tipiche del luogo.

Titolo VI – Il sistema insediativo-residenziale: la città consolidata

Art. 30 – Disciplina generale della Città consolidata

1 – Le norme del presente Titolo riguardano le Unità di morfologia urbana di impianto successivo al 1954 delimitati nella tavola D1, caratterizzate da maglie di tessuto urbano generalmente regolare con densità generalmente alte o medie ed in pochi punti non del tutto complete.

2 – Il PUC per la città consolidata mira all'incremento degli standard qualitativi, attraverso il miglioramento delle prestazioni energetico – ambientali dell'edilizia esistente, l'introduzione di funzioni complementari ed alternative alla residenza, l'aumento della permeabilità degli spazi aperti e l'integrazione del sistema di spazi pubblici esistente. Al di fuori dei Comparti Perequativi sono consentiti solo interventi di trasformazione edilizia senza sostanziali incrementi edilizi. Soltanto in limitati casi di lotti non edificati o sottoutilizzati, di dimensione significativa e in condizioni di densità edilizia compatibile, è possibile introdurre la possibilità di sviluppare cubature ulteriori.

3 – All'interno della città consolidata valgono per gli interventi edilizi, in linea generale, le seguenti prescrizioni:

- devono essere previste misure per il contenimento dei consumi energetici ed idrici e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, ai sensi del RUEC e della normativa nazionale e regionale vigente;
- 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, devono trovare posto all'interno della superficie fondiaria del lotto di pertinenza;
- si devono prevedere per le aree scoperte interventi di manutenzione e ripavimentazione, nel rispetto di un indice minimo di Permeabilità Fondiario (Pf) riferito al solo spazio non costruito pari a 0,7 mq/mq;
- il divieto di realizzare nuove pavimentazioni in materiali bituminosi anche in aree destinate a parcheggi pertinenziali.

4 – Nell'ambito delle Unità di morfologia urbana della Città consolidata sono individuati gli elementi edilizi intesi come unità minime di intervento non ulteriormente scomponibili, unitamente agli spazi aperti relativi al relativo lotto di pertinenza (art. 7) e normate negli articoli successivi. Per l'individuazione degli elementi edilizi, degli spazi aperti e delle relative modalità di intervento si fa riferimento alla tavole E2.1, E2.2 ed E2.3.

5 – Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali (R), per i servizi (S) e quelle turistico-ricettive (T), nonché piccole produzioni manifatturiere (P1) e commercio e riparazione di autoveicoli e motocicli (P3) e riparazione beni personali e per la casa (P5). Sono inoltre possibili utilizzazioni commerciali nel limite degli esercizi di vicinato al di fuori dei comparti perequativi (C1) e anche altre forme di attività commerciali maggiormente articolate nei all'interno dei comparti (C2 e C3).

Art. 31 – Tipologie edilizie della Città Consolidata

1 - Gli edifici ricadenti nella Città consolidata sono classificati, in base alle relative caratteristiche tipo-morfologiche che costituiscono le varie componenti del nucleo di antico impianto.

2 - Sono definiti *Edificio speciale commerciale* gli edifici di carattere espositivo e commerciale, progettati per assolvere a questa specifica funzione e caratterizzati dalla presenza di vetrine esterne e ampi spazi indivisi, posizionati spesso nell'abito di una cortina compatta, per cui due fronti risultano liberi e due in aderenza all'edificato circostante.

3 - Sono definiti *Edificio a corte aperta o chiusa* gli edifici unitari organizzati intorno ad una corte aperta o chiusa. Tali edifici sono caratterizzati da un prospetto lungo la strada e da prospetti interni generalmente abbastanza caratterizzati. Lo spazio della corte è spesso condominiale e non accessibile direttamente dagli spazi urbani.

4 - Sono definiti *Blocco aggregati in corte aperta o chiusa* le articolazioni edilizie formatesi anche in tempi differenti raggruppanti elementi di natura diversa, tutti caratterizzati dal fatto di essere aggregati intorno ad un unico spazio indiviso talvolta aperto su uno o due lati ma non direttamente accessibile dalla viabilità urbana.

5 - Sono definiti *Blocco semplice* i blocchi edilizi con disposizione non baricentrica della scala, che distribuiscono un appartamento a piano. Se presentano due lati ciechi in continuità con l'edificato in cortina e uno dei due lati finestrati prospiciente la viabilità sono definiti *in cortina*, se si trovano nell'ambito di un tessuto edilizio interconnesso e risultano staccati rispetto all'edificato continuo, presentando così i quattro lati completamente liberi sono definiti *isolati in tessuto compatto*, se, infine, rispetto alla configurazione dell'isolato si trovano nella parte più interna con una stretta connessione con l'edificato sono definiti *interclusi nell'isolato compatto*.

6 - Sono definiti *Blocco in linea* gli edifici caratterizzati dal posizionamento baricentrico della scala che distribuisce due o quattro appartamenti contrapposti per piano. Se presentano due lati corti in continuità con l'edificato in cortina e i lati lunghi prospicienti la viabilità sono definiti *in cortina*, se si trovano nell'ambito di un tessuto edilizio interconnesso e risultano staccati rispetto all'edificato continuo, presentando così i quattro lati completamente liberi sono definiti *isolati in tessuto compatto*, se, infine, rispetto alla configurazione dell'isolato si trovano nella parte più interna con una stretta connessione con l'edificato sono definiti *interclusi nell'isolato compatto*.

7 - Sono definiti *Blocco irregolare con sviluppo in retricortina* gli edifici i cui lati lunghi sono posti ortogonalmente alla strada mentre uno dei lati corti prospetta direttamente sulla strada, configurando un particolare andamento dell'edificato a pettine.

8 - Sono definiti *Edificio plurifamiliare e piccola torre emergente nel tessuto compatto* le torri residenziali anche di modeste dimensioni che emergono come eccezioni nel tessuto edilizio prevalentemente basso.

9 - Sono definiti *Villa* gli edifici monofamiliari caratterizzati da un rapporto di copertura con il loro spazio aperto di pertinenza piuttosto basso. Questi si trovano inglobati in tessuti caratterizzati da una densità edilizia decisamente più alta, rappresentando in questo senso un'eccezione e una cesura alla compattezza del tessuto edilizio.

10 - Sono definiti *Capannone* gli edifici non residenziali generalmente indivisi e destinati ad attività produttive o artigianali o utilizzati come depositi.

11 – Sono altresì individuati alcuni *Edifici storici riassorbibili nel contesto consolidato*, ovvero edifici di matrice storica, spesso legati all'originario carattere agricolo del territorio, nati in contesto non urbano e che oggi si ritrovano inglobati in un tessuto edilizio contemporaneo.

Art. 32– Tipologie di intervento edilizio della Città Consolidata

1- Il PUC nell'ambito della città consolidata distingue tre casistiche di intervento edilizio relative agli edifici esistenti, in relazione alle differenti tipologie edilizie e al differente rapporto di saturazione dei relativi isolati. Inoltre individua una serie limitata di lotti edificabili che presentano dimensioni significative. Tali specificazioni sono contenute agli elaborati E2.1, E2.2 ed E2.3.

2 – Le unità edilizie individuate nelle tavole E2.1, E2.2 ed E2.3 costituiscono unità minima di intervento. Ogni intervento edilizio dovrà riguardare l'intera unità minima, dalle fondazioni all'ultimo livello di copertura. Gli interventi edilizi relativi ad ogni elemento dovranno obbligatoriamente comprendere anche gli spazi aperti ricadenti nel lotto di pertinenza, così come definito all'art. 7 delle presenti NTA. Anche le modalità di intervento sugli spazi aperti sono individuate nella tavola nelle tavole E2.1, E2.2 ed E2.3 normate dal presente titolo.

PIANO URBANISTICO COMUNALE DI FRATTAMINORE – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INTERVENTI - TIPOLOGIE	EDIFICIO STORICO RIASSORBITO IN CONTESTO CONSOLIDATO	EDIFICIO SPECIALE COMMERCIALE IN CORTINA	EDIFICIO A CORTE CHIUSA (BLOCCO REGOLARE)	EDIFICIO A CORTE APERTA (BLOCCO REGOLARE)	BLOCCHI IRREGOLARI AGGREGATI IN CORTE CHIUSA	BLOCCHI IRREGOLARI AGGREGATI IN CORTE APERTA	BLOCCO IN LINEA IN CORTINA	BLOCCO SEMPLICE IN CORTINA	BLOCCO IN LINEA ISOLATO NEL TESSUTO COMPATTO	BLOCCO SEMPLICE ISOLATO NEL TESSUTO COMPATTO	BLOCCO IN LINEA INTERCLUSO NELL'ISOLATO COMPATTO	BLOCCO SEMPLICE INTERCLUSO NELL'ISOLATO COMPATTO	BLOCCO IRREGOLARE CON SVILUPPO IN RETROCORTINA	EDIFICI PLURIFAMILIARI E PICCOLE TORRI EMERGENTI NEL TESSUTO COMPATTO	VILLE SINGOLE O BINATE
A - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA / RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LEGGERA															
B - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA COMPLETA															
C - ABBATTIMENTO E RICOSTRUZIONE CON SPOSTAMENTO DELLA SAGOMA															
D - RISANAMENTO E REINSERIMENTO ARCHITETTONICO E URBANO															
E - RIPRISTINO TIPOLOGICO															
F - INTERVENTI SUGLI EDIFICI PROVVISIONALI, DEPOSITI E BARACCHE															
G - INTERVENTI SUI RUSTICI															

INTERVENTI - TIPOLOGIE	VILLE A SCHIERA	CAPANNONI	EDIFICI PROVVISIONALI, DEPOSITI O BARACCHE	EDIFICIO A RUDERE	EDIFICIO AL RUSTICO
A - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA / RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LEGGERA					
B - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA COMPLETA					
C - ABBATTIMENTO E RICOSTRUZIONE CON SPOSTAMENTO DELLA SAGOMA					
D - RISANAMENTO E REINSERIMENTO ARCHITETTONICO E URBANO					
E - RIPRISTINO TIPOLOGICO					
F - INTERVENTI SUGLI EDIFICI PROVVISIONALI, DEPOSITI E BARACCHE					
G - INTERVENTI SUI RUSTICI					

Art. 33 – Modalità di intervento edilizio CC.A – Manutenzione ordinaria e straordinaria e Ristrutturazione edilizia leggera

1 – Ai sensi della L. 457/78 e del D.P.R. 380/2001 – T.U. Edilizia sono riferiti al presente articolo gli interventi edilizi, nell'ambito della Città storica, che riguardano *le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.* E altresì *gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.*

2 – Gli interventi in modalità CC.A non possono comportare incrementi di volumetria, di Superficie coperta e di Superficie utile lorda, in riferimento a quelle regolarmente assentite, ad eccezione dei bonus di cui al comma successivo ovvero nei casi di cui all'art. 40.

3 - Nell'ambito delle operazioni di cui al precedente comma possono essere consentiti i seguenti bonus volumetrici:

- bonus derivanti dal D.Lgs 56/2010, dal D.Lgs 115/2008, dal D. Lgs 192/2005 e il dal D. Lgs 311/2006;
- bonus derivanti dalla L.R. 19/2009 emendata dalla L.R. 1/2011 art. 4 e 5.

Art. 34 – Modalità di intervento edilizio CC.B – Ristrutturazione edilizia completa

1 – Sono riferiti al presente articolo gli interventi di ristrutturazione edilizia completa, riguardanti la trasformazione edilizia di tutti gli elementi edilizi fino alla sostituzione edilizia intesa come demolizione e ricostruzione dei manufatti senza spostamenti della sagoma.

2 – Gli interventi in modalità CC.B non comportano incrementi di volumetria, di Superficie coperta e di Superficie utile lorda, in riferimento a quelle regolarmente assentite. Sono invece consentiti incrementi volumetrici nei casi di cui al seguente comma 3 e nei casi di cui all'art. 40. Sono invece consentite limitate variazioni di sagoma se finalizzate:

- all'allineamento lungo la cortina stradale;
- al miglioramento dell'accessibilità nel lotto di pertinenza;
- al fine di conseguire i distacchi di cui all'art. 8 delle presenti NTA.

3 - Nell'ambito delle operazioni di cui al precedente comma possono essere altresì consentiti i seguenti bonus volumetrici:

- bonus derivanti dal D.Lgs 56/2010, dal D.Lgs 115/2008, dal D. Lgs 192/2005 e il dal D. Lgs 311/2006;
- bonus derivanti dalla L.R. 19/2009 emendata dalla L.R. 1/2011 art. 4 e 5.

Art. 35 – Modalità di intervento edilizio CC.C – Abbattimento e ricostruzione edilizia con spostamento della sagoma

1 – Sono riferiti al presente articolo gli interventi di sostituzione edilizia intesi come demolizione e ricostruzione dei manufatti senza nessun vincolo di riconferma delle sagome.

2 – Al fine di ottenere una minore occupazione di suolo è possibile, incrementare, a discapito della Superficie coperta (Sc), l'altezza degli edifici fino al raggiungimento di 11 m. Tale intervento può giovare oltre che degli incrementi volumetrici, di cui al comma successivo, dell'incremento del 15% di Sul. Le superfici scoperte risultanti dalla riduzione di superficie coperta contribuiranno al raggiungimento dell'indice di Permeabilità fondiario (Pf) pari a 0,7 mq/mq. La ricostruzione degli edifici dovrà avvenire nel rispetto della disciplina delle distanze di cui all'art. 8 delle presenti NTA.

3 – Gli interventi in modalità CC.C andranno realizzati nelle seguenti modalità:

- l'allineamento delle linee di gronda sarà effettuato incrementando, a discapito della Superficie coperta (Sc), l'altezza delle parti più basse fino al raggiungimento di un'unica altezza, che in ogni caso, non potrà essere superiore a 9 m.;
- l'allineamento alla cortina stradale;
- il rispetto dei distacchi previsti dall'art. 8 delle presenti NTA.

L'UTC può subordinare tale intervento alla cessione di:

- aree per l'ampliamento della sede stradale;
- aree per il completamento di tracciati stradali;
- aree per la realizzazione di fasce per la sosta lungo il bordo strada;
- aree per la realizzazione di marciapiedi;
- realizzazione di un portico ad uso pubblico lungo la strada di profondità almeno di 1,5 m,

Le superfici scoperte risultanti dalla riduzione di superficie coperta contribuiranno al raggiungimento dell'indice di Permeabilità fondiario (Pf) pari a 0,7 mq/mq. Tale intervento può giovare oltre che degli incrementi volumetrici di cui al comma successivo di un ulteriore incremento del 15% della Sul fermo restando quanto previsto dal successivo 40.

4 - Nell'ambito delle operazioni di cui al precedente comma possono essere altresì consentiti i seguenti bonus volumetrici:

- bonus derivanti dal D.Lgs 56/2010, dal D.Lgs 115/2008, dal D.Lgs 192/2005 e il dal D.Lgs 311/2006 ;
- bonus derivanti dalla L.R. 19/2009 emendata dalla L.R. 1/2011 art. 4 e 5.

Art. 36 – Modalità di intervento edilizio CC.D – Risanamento e reinserimento architettonico ed urbano

1 – Ai sensi della L. 457/78 e del D.P.R. 380/2001 – T.U. Edilizia sono riferiti al presente articolo gli interventi edilizi *rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici,*

formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Più precisamente si tratta di interventi che tendono alla conservazione di ogni parte storica dell'edificio, alla conservazione della sua inscindibile unità formale e strutturale, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione di superfetazioni con particolare riferimento a reinserimento architettonico ed urbano delle parti degli edifici storici riassorbiti in contesti moderni.

2 – Nella modalità CC.D andranno assicurati:

- il restauro conservativo di tutti gli elementi decorativi della facciata (cornici marcapiano, lesene, ornie, mascheroni, portali, ringhiere e mensole metalliche, edicole votive, etc...);
- l'eliminazione dei rivestimenti ceramici esistenti;
- nella sostituzione di infissi, da effettuarsi solo nei casi strettamente necessari, la realizzazione di altri infissi di foggia analoga a quella originaria e compatibili con i caratteri architettonici della facciata, mantenendo invariate le forme e i materiali del tipo tradizionale.

3 - Inoltre per interventi strutturali è prescritta:

- la sostituzione di orizzontamenti in legno solo con orizzontamenti in legno o legno lamellare, ed in ogni caso non in cemento armato;
- il consolidamento delle parti portanti in muratura con tecniche che ne salvaguardino non solo i caratteri formali, ma anche la funzione statica.

4 - Per le ritinteggiature sono prescritti:

- la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati (tipicamente mediante iniezione di miscele aggreganti a tergo dei medesimi) e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro. In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci o se l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto (sempre che non sia diversamente dimostrato da una approfondita analisi storico-tipologica), i nuovi intonaci andranno eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria (malta di calce e sabbia con finitura al civile o con finitura a grassello di calce);
- l'impiego di colori scelti a seguito di idonei saggi ed l' accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale.

5 - Per le riarticolazioni volumetriche è prescritto:

- l'abbattimento dei piani realizzati al disopra di cornicioni di coronamento originari (sopaelevazioni, piani attici) e la loro ricostruzione nell'ambito del volume principale anche con incremento del 20% della S.U.L.. La nuova copertura, eventualmente abitabile, dovrà essere realizzata a falde con manto di copertura in coppi e priva di abbaini;
- il ripristino delle bucatore eventualmente alterate, la riapertura di bucatore originarie tamponate e la chiusura di bucatore discordanti con la composizione originaria della facciata;
- l'apertura di nuove bucatore solo nei prospetti secondari, nel rispetto degli allineamenti originari della facciata e delle dimensioni delle aperture originarie, nonché della statica generale dell'edificio.

6 - Nella riarticolazione volumetrica è prescritto:

- l'abbattimento delle superfetazioni, dei volumi irregolari rispetto alla composizione del volume principale, box auto o depositi nei cortili pertinenziali e, se regolarmente assentiti, il recupero della medesima volumetria nell'ambito del volume principale anche con incremento del 20% della S.U.L.;
- la risagomatura dei balconi e delle terrazze, secondo le tipologie storicamente riscontrabili ed, in ogni caso, eliminando balconi con sviluppo continuo lungo l'intero prospetto;
- il ripristino di scale esterne, androni, loggiati nelle forme e dimensioni storicamente riscontrabili, eliminando in ogni caso elementi costruttivi in acciaio o in calcestruzzo armato;
- il rispetto del posizionamento delle parti comuni (ingresso, scale, cortili) e la loro configurazione spaziale.

Art. 37 - Modalità di intervento edilizio CC.E – Ripristino tipologico

1 - Sono riferiti al presente articolo gli interventi che riguardano le unità edilizie allo stato di rudere e/o parzialmente demolite, per le quali è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

2 – L'intervento edilizio CC.E consiste nella ricostruzione dell'edilizia crollata, o allo stato di rudere, sulla base di una documentazione probante le volumetrie e le superfici originariamente esistenti, oltre che, i caratteri tipologici e volumetrici dell'edificio. In ogni caso, nella ricostruzione dell'edificio, andranno rispettati i seguenti criteri:

- la conservazione delle parti superstiti;
- l'utilizzo di tecniche costruttive tradizionali (murature portanti anche armate, solai in legno o legno lamellare, rivestimenti in intonaci di calce, infissi e serramenti in legno o rivestiti in legno, manti di copertura in coppi di laterizio);
- il rispetto degli allineamenti stradali;

- il rispetto degli allineamenti altimetrici (salvo documentazione discordante);
- il rispetto dei caratteri tipologici dell'edificio, così come riscontrabili nella documentazione originaria o nelle tipologie analoghe (rispetto del posizionamento delle scale, degli ingressi, dell'androne, rispetto del rapporto tra parti costruite e gli spazi aperti);
- l'utilizzo, per le soluzioni di dettaglio, di un linguaggio moderno capace di reinterpretare criticamente la cultura materiale locale e in ogni caso non mimetico. Dovranno, in ogni caso, essere evitati elementi "in stile".

La distribuzione interna documentata, potrà essere variata, nel rispetto dei suddetti caratteri tipologici e costruttivi dei manufatti. Le volumetrie e le superfici documentate potranno essere incrementate del 20% al fine di realizzare maggiori standard igienico – sanitari e funzionali.

Art. 38 – Modalità di intervento edilizio CC.F – Interventi su strutture provvisionali e baracche

1 – Sono riferiti al presente articolo gli interventi specifici per i manufatti temporanei. Tali manufatti devono presentare le seguenti caratteristiche:

- essere semplicemente poggiati al suolo;
- essere realizzati prevalentemente a secco;
- essere aperti su tre lati.

Sono quindi ammesse solo operazioni di manutenzione volte al mantenimento o all'adeguamento a tali prescrizioni. Non è altresì possibile modificare la natura del manufatto legata alla temporaneità delle strutture ed all'utilizzo di tecnologie smontabili.

2 – Nelle operazioni manutentive dovrà essere garantita la qualità e il decoro dei manufatti, privilegiando l'organicità e la continuità con gli spazi aperti.

Art. 39 – Modalità di intervento edilizio CC.G – Interventi sui edifici incompleti e al rustico

1 – Sono riferiti al presente articolo gli interventi specifici per i manufatti allo stato di rustico. Tali manufatti, andranno completati quanto prima. La Pubblica Amministrazione può diffidare il proprietario fissando un termine improrogabile di inizio lavori, scaduto il quale può eventualmente intervenire coercitivamente rivalendosi per le spese tecniche ed amministrative sul proprietario stesso.

Art. 40 – Ulteriori interventi diretti nella città consolidata: ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione

1 – Le parti urbane consolidate di Frattaminore presentano in linea di principio densità edilizie piuttosto elevate. Tuttavia a determinate condizioni, in aggiunta agli interventi di cui agli articoli 33, 34, 35, e 39, sono altresì consentiti incrementi volumetrici in ampliamento, in sopraelevazione o interventi di nuova costruzione.

2 – Gli interventi di sopraelevazione ed ampliamento sono consentiti nel caso di edifici legittimamente realizzati con lotto di pertinenza uguale o maggiore di 300 mq fino al

raggiungimento degli indici di cui al seguente comma e nel rispetto delle distanze minime all'art. 8 della presenti NTA. Sono esclusi da tale tipologia di intervento tutti gli edifici d'impianto storico collocati all'esterno del perimetro della Città storica ed in ogni caso sono esclusi quegli edifici per i quali sono previste le modalità di intervento di cui agli art. 36, 37 e 38.

3 – Gli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 3 comma 1 lettera e del D.P.R. 380/2001 – T.U. Edilizia, sono consentiti in lotti non edificati di superficie maggiore o uguale di 300 mq. La nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- If pari a 1,5 mc/mq
- Rc pari a 0,4 mq/mq.
- H. max 14 m
- Pf (riferito alle sole parti scoperte) pari a 0,7 mq/mq.

Distanze minime nel rispetto dell'art. 8 della presenti NTA.

4 – Per le superfici scoperte relative al lotto di pertinenza deve essere garantito l'indice di Permeabilità Fondiario (Pf) pari a 0,7 mq/mq.

5 – Indipendentemente dai parametri di cui al precedente comma 3 tutti i sottotetti esistenti alla data di adozione del PUC che presentano i requisiti di abitabilità di cui alla L.R. 15/2000., ovvero che presentano un'altezza utile media, calcolata come rapporto tra il volume lordo e la superficie utile lorda inferiore a 2,40 m ed altezza in corrispondenza delle pareti non superiore a 1,40 m è consentito il cambio di destinazione d'uso in favore delle destinazioni di cui all'art. 30 comma 5.

Art. 41 – Modalità di intervento sugli spazi aperti della città consolidata

1 – Per gli spazi aperti della città consolidata vengono introdotti interventi volti al recupero, conservazione e valorizzazione degli spazi agricoli in contesto urbano e periurbano, al ridisegno con aumento della permeabilità dei suoli per quegli spazi caratterizzati da livelli di permeabilità bassi ed interventi di ridisegno con mantenimento dei livelli di permeabilità dei suoli per quegli spazi che hanno già soddisfacenti livelli di permeabilità. Vengono altresì introdotti interventi per la viabilità privata e per le aree pertinenziali di parcheggio. Gli interventi sugli spazi aperti sono attuati nel momento in cui si prevedono interventi edilizi per l'edificio di cui costituiscono la pertinenza. Nei casi di cui all'art. 40 gli interventi di cui al presente articolo riguardano i restanti spazi aperti pertinenziali della nuova costruzione.

2 – Interventi volti al recupero, conservazione e valorizzazione. La presenza degli orti, dei frutteti ed degli altri spazi agricoli nell'ambito dei tessuti consolidati è riconosciuta quale elemento da tutelare in riferimento al mantenimento di accettabili livelli di permeabilità dei suoli. Tali aree non possono essere in alcun modo pavimentate. Sono consentiti interventi riconducibili alle pratiche agricole, anche comportanti il taglio di essenze arboree.

3 – Ridisegno degli spazi aperti con mantenimento della permeabilità dei suoli E' prescritto il mantenimento dei livelli di permeabilità dei suoli essendo vietata la realizzazione di nuove pavimentazioni. In ogni caso dovrà essere rispettato l'indice di permeabilità fondiario riferito alle sole aree scoperte di 0,7 mq/mq (Pf). Le aree già pavimentate dovranno essere ripavimentate

in modo da garantire l'incremento della permeabilità utilizzando elementi a giunti inerbiti, grigliati erbosi, terre stabilizzate o ghiaia sciolta. Non è possibile realizzare superfici asfaltate. Le superfici asfaltate esistenti dovranno invece essere rimosse. Le aree permeabili potranno essere sistemate a prato, ad orto/frutteto o a giardino garantendo in ogni caso la densità arborea pari ad 1 albero ogni 10 mq.

4 – Ridisegno degli spazi aperti con aumento della permeabilità dei suoli. E' prescritto l'aumento dei livelli di permeabilità fino al raggiungimento dell'indice di permeabilità fondiario riferito alle sole aree coperte di 0,7 mq/mq (Pf) e della densità arborea pari ad 1 albero ogni 10 mq. Le superfici pavimentate dovranno essere realizzati in maniera da garantire la massima permeabilità dei suoli, preferibilmente con elementi a giunti inerbiti, grigliati erbosi, terre stabilizzate o ghiaia sciolta. In ogni caso non è possibile realizzare superfici asfaltate. Le superfici asfaltate esistenti dovranno invece essere rimosse. Le aree permeabili potranno essere sistemate a prato, ad orto/frutteto o a giardino garantendo in ogni caso la densità arborea pari ad 1 albero ogni 10 mq con riferimento ad essenze di seconda o terza grandezza.

5 – Interventi sulla viabilità privata. Per i tratti di viabilità privata è prevista la ripavimentazione con ghiaia o pietrisco. In ogni caso sono da evitare pavimentazioni in asfalto. Anche i parcheggi pertinenziali e gli spazi aperti dedicati alla sosta dei veicoli specificamente organizzati per tale scopo dovranno essere ripavimentati con grigliato erboso o altra pavimentazione permeabile. Lungo le strade o i muri di confine dovranno essere realizzate alberature a schermo degli spazi di sosta, con essenze di prima o seconda grandezza tipiche del luogo.

Art. 42 – Comparti perequativi di Riqualificazione Urbana RQ

1 - Nell'ambito della città consolidata sono individuati quattro Comparti Perequativi di riqualificazione urbana relativi a situazioni particolari che richiedono accordi specifici tra pubblico e privato. All'elaborato E3 sono riportati i planovolumetrici indicativi della soluzione di progetto con l'indicazione prescrittiva degli eventuali nuovi tracciati viari. La realizzazione degli interventi secondo tali planovolumetrici comporta la possibilità di attuare gli interventi con Permesso di Costruire convenzionato alternativo al PUA. Per agli altri aspetti regolamentari si fa riferimento all'art. 13 delle presenti NTA ed al RUEC. Tutti gli interventi devono altresì essere attuati nel rispetto dei principi generali richiamati all'art. 30 delle presenti NTA.

2 – RQ1 Comparto perequativo. Il comparto comprende una ex area produttiva a ridosso della città storica accessibile da via Roma e via Firenze. L'attuazione del comparto rende possibile il riordino dell'isolato realizzando una area parcheggio in posizione strategica. Si prevede la cessione del 30% della superficie complessiva del Comparto. E' consentito l'incremento del 50% della SUL esistente che potrà essere recuperata dai privati per il 50% a fini residenziali (R) e per il 50% a fini commerciali (C1) e (C2) e per servizi privati (S1), (S2), (S3) ed (S4). Non sono previsti incrementi volumetrici. Andranno altresì rispettati i seguenti parametri:

- H max pari a quella esistente e, in caso inferiore a H. max 11 m;
- Pf (riferito alle sole parti scoperte) pari a 0,7 mq/mq;

- Distanze minime nel rispetto dell'art. 8 della presenti NTA.

3 – RQ2 Comparto perequativo. Il comparto interessa l'area occupata dall'ex mulino con il giardino retrostante. L'attuazione del comparto rende possibile il riordino dell'isolato migliorando e l'aumento delle aree di verde pubblico. Si prevede la cessione del 30% della superficie complessiva del Comparto. E' consentito l'incremento del 50% della SUL esistente che potrà essere recuperata dai privati per il 50% a fini residenziali (R) e per il 50% a fini commerciali (C1) e (C2) e per servizi privati (S1), (S2), (S3) ed (S4). Non sono previsti incrementi volumetrici. Per l'attuazione dell'intervento non potranno essere demoliti le parti relative alla costruzione del Mulino ancora esistenti. All'uopo dovrà allegarsi alla rischista dello specifico titolo abilitativo saranno un rilievo, in scala 1:100 nel quale verranno asseverate la presenza delle parti ancora esistenti. Andranno altresì rispettati i seguenti parametri:

- H max pari a quella esistente e, in caso inferiore a H. max 11 m;
- Pf (riferito alle sole parti scoperte) pari a 0,7 mq/mq;
- Distanze minime nel rispetto dell'art. 8 della presenti NTA.

3 – RQ3 Comparto perequativo. Il comparto interessa l'area occupata da un manufatto produttivo inutilizzato lungo via Rosario. L'attuazione del comparto rende possibile il riordino dell'isolato migliorando la permeabilità dei percorsi in senso trasversale e l'aumento delle aree di parcheggio. Si prevede la cessione del 30% della superficie complessiva del Comparto. E' consentito l'incremento del 50% della SUL esistente che potrà essere recuperata dai privati per il 50% a fini residenziali (R) e per il 50% a fini commerciali (C1) e (C2) e per servizi privati (S1), (S2), (S3) ed (S4). Non sono previsti incrementi volumetrici. Andranno altresì rispettati i seguenti parametri:

- H max pari a quella esistente e, in caso inferiore a H. max 11 m;
- Pf (riferito alle sole parti scoperte) pari a 0,7 mq/mq;
- Distanze minime nel rispetto dell'art. 8 della presenti NTA.

Titolo VII – Il sistema insediativo-residenziale: la città da completare e riqualificare

Art. 43 – La città da completare e riqualificare: caratteri generali

1 – Le norme del presente Titolo riguardano le Unità di morfologia urbana riferite a quelle parti di città caratterizzate da una struttura urbana incompleta e poco definita, relativa alle parti marginali del tessuto consolidato. Si tratta:

- delle Unità di morfologia urbana riferite ai due complessi di Edilizia Economica e Popolare sulla base dei PEEP ai sensi della L.167/62 denominati nella tavola D1 *Complessi di edilizia Economica e Popolare ai margini della città consolidata*;
- delle Unità di morfologia riferite alle parti urbane meridionali sorte negli anni recenti al di fuori delle previsioni e delle regole del PRG denominate nella tavola D1 *Margini urbani da riqualificare ed integrare*

delle Unità di Morfologia riferita alla parte urbana occidentale, gravante su via Sant'Arpino, intermedia tra l'area PEEP e il Parco Archeologico e riferite alla parte urbana orientale intermedia tra l'area PEEP e la ex S.S. 87, denominate nella tavola D1 *Aree di riqualificazione urbanistica ed ambientale*.

2 – Il PUC mira all'incremento degli standard qualitativi, attraverso il miglioramento delle prestazioni energetico – ambientali dell'edilizia esistente. Nello specifico per i Complessi di edilizia Economica e Popolare ai margini della città consolidata il PUC persegue l'obiettivo del completamento e dell'incremento del sistema di spazi pubblici previsti dai PEEP e non ancora realizzati. Per le Aree di riqualificazione urbanistica ed ambientale il PUC persegue l'obiettivo della realizzazione di un sistema di attrezzature a servizio dei complessi residenziali a margine. Per le aree di riqualificazione urbanistica ed ambientale il PUC mira all'integrazione delle funzioni residenziali con funzioni complementari, introdotte attraverso meccanismi perequativi.

Art. 44 – Interventi diretti nei Complessi di Edilizia Economica e Popolare esistenti ai margini della città consolidata.

1 – Il PUC Individua nei Complessi di Edilizia Economica e Popolare ai margini della città consolidata, le parti residenziali realizzate in virtù dei PEEP di località Viggiano e di località Sant'Arpino. Per queste parti di città il PUC mira all'incremento degli standard qualitativi, attraverso il miglioramento delle prestazioni energetico – ambientali dell'edilizia esistente e l'aumento della permeabilità degli spazi aperti.

2 – Sugli edifici esistenti, così come indicato agli elaborati E2.1, E2.2 ed E2.3 è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia leggera, così come definite all'art.33 delle presenti NTA, con particolare riferimento agli interventi che riguardano il

miglioramento delle prestazioni energetiche ed ambientali e l'abbattimento delle barriere architettoniche.

3 – Per gli spazi aperti privati pertinenziali, così come previsto negli elaborati E2.1, E2.2 ed E2.3 sono consentiti interventi di manutenzione degli spazi verdi senza possibilità di incremento delle superfici permeabili. Le superfici pavimentate, in particolar modo quelle asfaltate, dovranno essere ripavimentate con sistemi volti all'aumento della permeabilità dei suoli, quali battuti in terra rinforzata, pavimentazioni e giunti inerbiti, etc...E' vietato l'abbattimento delle alberature esistenti. In caso di forzato abbattimento per motivi di sicurezza o igienico-sanitari, è prevista la sostituzione con alberature della stessa specie.

4 – Per i lotti residui residenziali non ancora attuati è possibile realizzare gli interventi previsti dai previgenti PEEP. Restano vincolanti le volumetrie massime, le altezze e le superfici coperte previste nel previgente PEEP.

5 – Al fine di garantire un adeguamento degli standard residenziali presi come riferimento nei PEEP previgenti, per gli edifici realizzati e per quelli da realizzare interni ai PEEP è consentito il frazionamento delle unità immobiliari, l'accorpamento delle unità immobiliari ed una diversa articolazione all'interno dei corpi edilizi delle unità immobiliari, purché tali operazioni non generino aumenti di volumetria e/o di superficie.

Art. 45 – Margini urbani da riqualificare ed integrare.

1 – Il PUC Individua nelle aree di riqualificazione urbanistica ed ambientale le parti urbane sorte ai margini dei tessuti consolidati, non inquadrati in una pianificazione di sviluppo edilizio. Per queste parti di città, che hanno perso quasi completamente l'originaria vocazione agricola, il PUC mira alla riqualificazione urbanistica ed ambientale attraverso l'attuazione dei comparti di cui ai successivi articoli e dei Progetti Urbani, di cui agli art 63, 64 e 65.

2 – Sugli edifici esistenti, così come indicato agli elaborati E2.1, E2.2 ed E2.3, è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia leggera, così come definite all'art. 33 delle presenti NTA, con particolare riferimento agli interventi che riguardano il miglioramento delle prestazioni energetiche ed ambientali e l'abbattimento delle barriere architettoniche.

3 – Per gli spazi aperti privati pertinenziali, così come previsto negli elaborati E2.1, E2.2 ed E2.3, sono consentiti interventi di manutenzione degli spazi verdi senza possibilità di incremento delle superfici permeabili. Le superfici pavimentate, in particolar modo quelle asfaltate, dovranno essere ripavimentate con sistemi volti all'aumento della permeabilità dei suoli, quali battuti in terra rinforzata, pavimentazioni e giunti inerbiti, etc...E' vietato l'abbattimento delle alberature esistenti. In caso di forzato abbattimento per motivi di sicurezza o igienico-sanitari, è prevista la sostituzione con alberature della stessa specie.

4 – Per i lotti che risultano liberi da costruzioni, alla data al momento della vigenza del PUC, di superficie maggiore o uguale di 300 mq, sono consentiti altresì interventi di nuova costruzione di cui all'art. 3 comma 1 lettera e del D.P.R. 380/2001 – T.U. Edilizia, secondo i seguenti parametri:

- If pari a 1 mc/mq;
- Rc pari a 0,4 mq/mq;
- H. max 11 m;
- Pf (riferito alle sole parti scoperte) pari a 0,7 mq/mq.
- Distanze minime nel rispetto dell'art. 8 della presenti NTA.

5 – Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali (R1), (C1), (C2) (S), (P1), (P3).

6 – Indipendentemente dai parametri di cui al precedente comma 4 tutti i sottotetti esistenti alla data di adozione del PUC che presentano i requisiti di abitabilità di cui alla L.R. 15/2000., ovvero che presentano un'altezza utile media, calcolata come rapporto tra il volume lordo e la superficie utile lorda inferiore a 2,40 m ed altezza in corrispondenza delle pareti non superiore a 1,40 m è consentito il cambio di destinazione d'uso in favore delle destinazioni di cui al precedente comma 5.

Art. 46 – Aree di riqualificazione urbanistica ed ambientale. Comparto Perequativo di completamento urbano a margine del tessuto consolidato ad ovest RN

1 - Nell'ambito della città da completare e riqualificare è individuato un Comparto Perequativo di completamento urbano relativo a situazioni urbane di margine particolarmente frammentate ed attualmente caratterizzate da interventi edilizi anche pubblici (scuola Atellano, campo sportivo) completamente isolati rispetto al centro urbano. All'elaborato E3 sono riportati i planovolumetrici indicativi della soluzione di progetto con l'indicazione prescrittiva degli eventuali nuovi tracciati viari. Per agli altri aspetti regolamentari si fa riferimento all'art. 13 delle presenti NTA ed al RUEC. Tutti gli interventi devono altresì essere attuati nel rispetto dei principi generali richiamati all'art. 43 delle presenti NTA.

2 - In ragione della specificità archeologica dell'area, l'edificazione privata dovrà essere concertata esclusivamente nella parte del comparto ricadente a sud di via Sant'Arpino.

3.- L'attuazione del comparto RN si inquadra in un processo trasformativo più ampio, finalizzato al completamento dell'edificazione lungo via Sant'Arpino ed alla realizzazione di un Parco urbano connesso al Parco Archeologico.

Il comparto è regolato dai seguenti parametri:

- Plafond totale 1 di cui:
 - Plafond relativo alle destinazioni d'uso (R1): 0,6 Plafond relativo alle destinazioni d'uso a funzioni terziarie (S1); (S2); (S3) (S4), commerciali (C1) (C2) e turistico – ricettive (T2),: 0,4 mc/mq
- H. max 14 m
- Pf (riferito alle sole parti scoperte) pari a 0,7 mq/mq.
- Distanze minime nel rispetto dell'art. 8 delle presenti NTA

Le aree da cedere sono pari al 65% dell'intera superficie compresa nel comparto ed andrà a concorrere alla realizzazione del parco archeologico dell'antica Atella, nonché alla realizzazione di un'area parcheggio lungo via Sant'Arpino.

Art. 47 – Aree di riqualificazione urbanistica ed ambientale. Comparti Perequativi di completamento urbano a margine del tessuto consolidato ad est RI.

1 - Nell'ambito della città da completare e riqualificare sono individuati tre Comparti Perequativi di completamento urbano relativi a situazioni di margine particolarmente frammentate posti a ridosso della ex S.S. 87. Nell'elaborato E3 sono riportati planovolumetrici indicativi della soluzione di progetto con l'indicazione prescrittiva degli eventuali nuovi tracciati viari. Per gli altri aspetti regolamentari si fa riferimento all'art. 13 delle presenti NTA ed al RUEC. Tutti gli interventi devono altresì essere attuati nel rispetto dei principi generali richiamati all'art. 43 delle presenti NTA. Ulteriori specificazioni sono contenute all'art. 64. – Progetto Urbano 2 ed all'art. 65 – Progetto Urbano 3

2 – Il comparto perequativo RI è riferito ad un'area prevalentemente non edificata alle spalle della ex S.S. 87. L'attuazione del comparto, che rende possibile ampliare gli spazi pubblici finalizzati alla ridefinizione del margine urbani ad est, anche in relazione alle limitrofe aree agricole attrezzate.

Il comparto è regolato dai seguenti parametri:

- Plafond totale 1 di cui:
 - Plafond relativo alle destinazioni d'uso (R1): 0,6 mc/mq;
 - Plafond relativo alle destinazioni d'uso a funzioni terziarie (S1), (S2), (S3), (S4) e commerciali (C1), (C2): 0,4 mc/mq
- H. max 12 m;
- Pf (riferito alle sole parti scoperte) pari a 0,7 mq/mq;
- Distanze minime nel rispetto dell'art. 8 delle presenti NTA.

Le aree da cedere sono pari al 50% dell'intera superficie compresa nel comparto. Le aree pubbliche da cedere dovranno essere così tematizzate:

- realizzazione di un parco lineare e di parcheggi per il comparto RI1;
- realizzazione di un parco lineare e di parcheggi per il comparto RI2;
- realizzazione di un sistema di verde e parcheggi diffuso per il comparto RI3;
- realizzazione di un ampio parcheggio per il comparto RI4;
- realizzazione di una nuova piazza per il comparto RI5;
- realizzazione di un ampio parcheggio per il comparto RI6;
- realizzazione di un sistema di verde e parcheggi diffuso per il comparti RI7;
- realizzazione di un edificio di culto per il comparto RI8;
- realizzazione di un parco sportivo per bambini per il comparto RI9;
- realizzazione di un ampio parcheggio per il comparto RI10.

Art. 48 – Aree di riqualificazione urbanistica ed ambientale. Comparti perequativi di completamento urbano di tipo misto RA

1 - Nell'ambito della città da completare e riqualificare sono individuati due Comparti Perequativi finalizzati all'introduzione di polarità urbane caratterizzate da funzioni non

residenziali a supporto delle nuove funzioni collettive di livello territoriale anche con riferimento al Parco Archeologico. Nell'elaborato E3 sono riportati i planovolumetrici indicativi della soluzione di progetto con l'indicazione prescrittiva degli eventuali nuovi tracciati viari. Per gli altri aspetti regolamentari si fa riferimento all'art. 13 delle presenti NTA ed al RUEC. Tutti gli interventi devono altresì essere attuati nel rispetto dei principi generali richiamati all'art. 43 delle presenti NTA.

2 – Il comparto perequativo RA1 è riferito ad in posizione strategica rispetto ad un eventuale secondo ingresso al parco archeologico. Il comparto è regolato dai seguenti parametri:

- Plafond totale 1 relativo alle destinazioni d'uso terziarie (S) e commerciali (C1) e (C2) con particolare riferimento alla realizzazione di una galleria commerciale mc/mq
- H. max 12 m;
- Pf (riferito alle sole parti scoperte) pari a 0,7 mq/mq;
- Distanze minime nel rispetto dell'art. 8 delle presenti NTA.

L'area da cedere è pari al 50% dell'intera superficie compresa nel comparto ed è destinata alla realizzazione di un parcheggio e di un'area verde di ingresso al parco archeologico.

3 – Il comparto perequativo RA2 è riferito ad un'area posta alle spalle lungo via Sacco e Vanzetti, attualmente occupata depositi all'aperto. Il comparto è regolato dai seguenti parametri:

- Plafond totale 1 relativo alle destinazioni d'uso terziarie (S) e commerciali (C1) e (C2) con particolare riferimento alla realizzazione di una galleria commerciale mc/mq
- H. max 12 m;
- Pf (riferito alle sole parti scoperte) pari a 0,7 mq/mq;
- Distanze minime nel rispetto dell'art. 8 delle presenti NTA.

L'area da cedere è pari al 50% dell'intera superficie compresa nel comparto ed è destinata all'ampliamento della scuola esistente.

Titolo VIII – Il sistema insediativo-residenziale: la città produttiva

Art. 49 - La città produttiva: caratteri generali

1 – Il PUC riconosce come Città produttiva gli insediamenti produttivi esistenti, ritenuti compatibili sviluppatasi con il contesto urbano perché sorti prevalentemente in attuazione delle zone D del vigente PRG o in aree limitrofe.

2 – All'interno dei recinti produttivi in contesti eterogenei valgono negli interventi edilizi le seguenti direttive:

- devono essere previste 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;
- devono prevedersi interventi finalizzati al corretto inserimento urbano ed ambientale, sia degli insediamenti esistenti che di quelli di nuovo impianto, al fine di migliorare l'immagine complessiva degli insediamenti produttivi;
- i parcheggi pertinenziali devono trovare posto all'interno della superficie fondiaria del lotto di intervento;
- deve essere prevista per le aree scoperte 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 = 1/50 mq, Dr = 1/25.

Art. 50 - Interventi edilizi di adeguamento funzionale (PP) e interventi sugli spazi aperti nella città produttiva

1 – Il PUC individua come aree produttive esistenti le aree nord ed a sud di via Spagnuolo, un'area produttiva esistente a tra via Sant'Arpino e via Bellini, una piccola area esistente lungo via Crispano ed un'area lungo via Martiri Atellani.

2 – Il PUC si attua in tale zona mediante interventi diretti. La disciplina generale promuove l'adeguamento funzionale e tecnologico, in base a dimostrata proposta di sviluppo industriale ed in ottemperanza alle normative nazionali e regionali di settore,

3 –. Per tutti gli edifici al di fuori dei Comparti Perequativi di cui al successivo articolo sono consentiti gli interventi edilizi volti all'adeguamento funzionale sia attraverso l'ampliamento degli impianti fino al 20% della Superficie utile lorda e il 10% della Superficie coperta e del Volume, garantendo in ogni caso l'integrazione morfologico - funzionale e la qualità architettonica.

4 – All'interno di tali aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso (P), così come definite dall'art. 9 delle presenti NTA. Sono altresì consentite funzioni commerciali (C3) in misura di

punti di vendita di materiali e manufatti ivi prodotti. È ammessa la destinazione d'uso (R1) nei seguenti casi:

- di alloggi per custodi o titolari, connessi funzionalmente e strutturalmente alle aziende per un massimo di 300 mq di Sul residenziale,
- alloggi legittimamente realizzati o sanati ai sensi della L. 47/85, 724/94 e 326/2004 alla data di adozione del PUC.

5 - Per le aree scoperte sono consentiti 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, $Dr = 1/10$ con particolare riferimento alla schermatura verde delle aree per lo stoccaggio delle merci. Le superfici asfaltate andranno sostituite con pavimentazioni caratterizzate da alti livelli di permeabilità.

6 – La realizzazione e la riarticolazione di depositi all'aperto, di pensiline e di capanni dovrà rispettare il criterio di unitarietà dei volumi edilizi e di decoro, privilegiando pensiline e tettoie integrate con i sistemi di copertura evitando soluzioni dal carattere precario e disordinato.

Art. 51 - Comparti perequativi di completamento della città produttiva RP

1 - Nell'ambito della città produttiva sono individuati sei Comparti Perequativi di completamento relativi all'ampliamento delle aree produttive esistenti. Nell'elaborato E3 sono riportati i planovolumetrici indicativi della soluzione di progetto con l'indicazione prescrittiva degli eventuali nuovi tracciati viari. Per gli altri aspetti regolamentari si fa riferimento all'art. 13 delle presenti NTA ed al RUEC. Tutti gli interventi devono altresì essere attuati nel rispetto dei principi generali richiamati all'art. 49 delle presenti NTA.

2 – Il comparto perequativo RP sono regolati dai seguenti parametri:

- Plafond totale 2,5 di cui:
 - Plafond relativo alle destinazioni d'uso produttive artigianali – industriali (P): 2. mc/mq
 - Plafond relativo alle destinazioni d'uso terziarie (S3) e commerciali (C2) strettamente connesse alle suddette attività produttive : 0,5. mc/mq;
- H. max 12 m (ad eccezione di silos ed altre volumetrie tecniche legate alle specifiche produzioni);
- Rc 0,40 mq/mq;
- Pf (riferito alle sole parti scoperte) pari a 0,7 mq/mq;
- Distanze minime nel rispetto dell'art. 8 della presenti NTA.

Le aree da cedere pari allo 0.4 della dell'intera superficie compresa nel comparto. Tali aree concorreranno alla realizzazione di una fascia di verde e parcheggi a protezione delle viabilità di bordo nonché di attrezzature.

Titolo IX – Il sistema degli spazi pubblici

Art. 52 – Attrezzature da Standard (D.M. 1444/68) esistenti e di progetto

1 – Le aree disciplinate dal presente articolo sono tutte quelle aree destinate ad attrezzature relative alle aree equivalenti alle zone A, B e C di cui al D.M. 1444/68, ovvero alla Città storica, alla Città consolidata e la Città da completare e riqualificare.

2 – Le attrezzature da standard esistenti, ai sensi del DM 1444/1968 si raggruppano in:

- attrezzature per l'istruzione esistenti *S* e di progetto *Sn*, ovvero asili nido, scuole materne, elementari e medie;
- attrezzature di interesse comune esistenti *IC* e di progetto *ICn*, ovvero attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e mercati pubblici;
- edifici di culto esistenti *Ch* e di progetto *Chn* di cui alla L.R. 9/1990;
- verde attrezzato e sportivo esistente *V* e di progetto *Vn*;
- parcheggi pubblici esistenti *P* e di progetto *Pn*.

3 - L'UTC, può 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 tesa a dimostrare il vantaggio per l'interesse pubblico alla realizzazione delle attrezzature di natura diversa da quelle previste. Sono escluse da tali variazioni gli Edifici di culto.

4 – 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, fatto salvo il disposto del successivo comma 5.

5 - Il settore privato può essere chiamato, secondo forme e modalità diverse, a svolgere un ruolo attivo a fianco del settore pubblico nel finanziamento di una infrastruttura pubblica o di pubblica utilità. Questo ruolo si svolge principalmente nel sostenere direttamente i costi in conto capitale e/o operativi e nell'assumere una componente del rischio economico-finanziario che caratterizza il progetto da realizzare.

6 – L'affidamento di concessioni deve avvenire con procedure concorrenziali nelle quali i rischi connessi alla costruzione e gestione dell'infrastruttura siano chiaramente identificati, valutati e posti in capo al miglior soggetto che risulta in grado di farsene carico. Nell'ambito di tali procedure di affidamento dovrà essere considerata positivamente la presenza del proprietario delle aree nella Società proponente, ovvero la presenza di accordi per l'acquisizione delle aree preventivamente sottoscritti tra il proprietario delle aree e la stessa Società proponente.

7– L'amministrazione potrà adottare tale procedura per tutti i progetti pubblici dotati di una intrinseca capacità di generare reddito attraverso ricavi da utenza. Agli articoli seguenti sono riportate le attrezzature che prioritariamente possono essere attuate da privati. Gli Atti di Programmazione degli Interventi, da redigere con scadenza triennale, possono proporre

priorità dell'iniziativa privata diverse da quelle proposte dal PUC, senza che questo rappresenti variante sostanziale al PUC stesso.

Art. 53 – Attrezzature per l'istruzione

1 – Le aree destinate ad attrezzature per l'istruzione sono quelle dove insistono o sono previste asili nido, scuole materne, elementari e medie ovvero dove sono svolte o si prevedono funzioni di tipo (SP2) ed (SP3) di cui all'art. 9 delle NTA.

2 – Le attrezzature di tale tipologia già esistenti sono:

S1: Scuola dell'infanzia Cristoforo Colombo;

S2: Scuola Sacco e Vanzetti;

S3: Scuola di Vittorio;

S4: Scuola dell'infanzia ed elementare Alessandro Manzoni;

S5: Scuola media Novio Atellano;

S6: Scuola dell'infanzia Sant'Anna.

S7: Asilo loc. Viggiano.

Nello specifico le scuole S2 ed S3 necessitano di interventi di ristrutturazione edilizia completa. Nell'ambito di tali interventi potrà essere valutata l'opportunità di realizzare tipologie di scuole dell'infanzia, elementari o medie.

3 – Le attrezzature di tale tipologia previste dal PUC sono:

Sn1: Nuovo campus scolastico;

Sn2: Nuovo plesso scolastico centro storico Frattapiccola.

4 – Nella realizzazione delle nuove scuole e nei lavori manutentivi e ristrutturativi di quelle esistenti dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al D.M. 18/12/1975 – Norme tecniche per l'edilizia scolastica, alla L. 23/2006 – Norme per l'edilizia scolastica, alla L. 340 /97 – Norme in materia di organizzazione ed edilizia scolastica e al D.M. 382/98 – Regolamento attuativo per le scuole relativo alla L. 626/94. Particolare riguardo dovrà essere posto alla progettazione degli spazi aperti ed alla connessione tra questi e gli spazi didattici, prevedendo per ciascun plesso scolastico aree ludiche, attrezzature sportive o spazi aperti per piccole manifestazioni. Il Rapporto massimo di copertura è pari a 1/3.

Art. 54 – Attrezzature di interesse comune

1 – Le aree destinate ad attrezzature d'interesse comune sono quelle dove sono previsti attrezzature, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e mercati pubblici, ovvero dove sono svolte o si prevedono funzioni di tipo (SP1), (SP4) ed (SP7) di cui all'art. 9 delle NTA.

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

IC1: Municipio;

IC2: Biblioteca prof. Luca Crispino – informa giovani;

IC3: Ambulatorio;

IC4: Area mercatale;

IC5: Biblioteca e centro sociale

Nell'ambito di tali interventi potrà essere valutata l'opportunità di realizzare tipologie di attrezzature di interesse comune differenti.

3 – Le attrezzature di tale tipologia previste dal PUC sono:

ICn1: Centro di aggregazione comunale/centro per l'integrazione sociale;

ICn2: Caserma dei carabinieri;

ICn3: Cinema comunale.

Nello specifico le attrezzature ICn1 possono essere prioritariamente realizzate con le procedure di cui all'art. 52 commi 5, 6 e 7 delle presenti NTA. Per l'ICn1 gli interventi potranno prevedere l'abbattimento e la ricostruzione dell'edificio esistente a parità di volumetria. Per ICn2 potrà prevedersi una volumetria massima pari a 8000 mc. Per ICn3 potrà prevedersi una volumetria massima pari a 10000 mc.

Le attrezzature ICn1 ed ICn3 possono essere prioritariamente realizzate con le procedure di cui all'art. 52 comma 5, 6 e 7 delle presenti NTA.

Art. 55 – Edifici di culto

1 – Gli Edifici di culto sono quegli edifici e spazi aperti dove si svolgono attività di tipo religioso ovvero dove sono svolte o si prevedono funzioni di tipo (SP6) di cui all'art. 9 delle NTA.

. Sono da considerarsi anch'essi attrezzature di interesse comune, normate anche dalla L.R. 9/1990 che ne prescrive le quantità minime inderogabili.

2 - Le aree già destinate ad Edifici religiosi sono

Ch1: Parrocchia di San Maurizio;

Chc2: Parrocchia di San Simeone;

Ch3: Chiesa dell'Annunziata;

Ch4: Chiesa dell'Addolorata.

Art. 56 – Verde attrezzato e sportivo

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 comprese le aree destinate a funzioni di tipo (SP5) di cui all'art. 9 delle NTA.

2 – Sono già presenti nel Comune di Frattaminore seguenti spazi verdi:

V1: Giardini pubblici in piazza Atella;

V2: Parco giochi San Simeone;

V3: Giardini pubblici di via Morandi;

V4: Giardini pubblici in piazza Umberto;

V5: Giardini pubblici in piazza Strauss;

V6: Giardini pubblici di piazza San Maurizio;

V7: Stadio Comunale "Don Carmine D'Angelo";

V8: Verde sportivo località Viggiano;

V9: Verde attrezzato località Viggiano;

V10: Parco urbano Pomigliano di Atella.

3 – Il Piano prevede l'integrazione di spazi verdi, così articolati:

Vn1: Ampliamento campo sportivo;

Vn2: Parco Pubblico comunale;

Vn3: Parco loc. Sant'Arpino;

Vn4: Verde lineare di connessione (via Rosario) ;

Vn5: Giardini pubblici via Roma ;

Vn6: Parco sportivo Frattapiccola

Vn7 Parco antica Atella;

Vn8:– Verde sportivo loc. Viggiano;

Vn9: Parco sportivo loc. Cappelluccia.

Nello specifico le attrezzature Vn6 e Vn9 possono essere prioritariamente realizzate con le procedure di cui all'art. 52 comma 5, 6 e 7 delle presenti NTA.

4 – 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 attenta alle risorse idriche nelle diverse componenti delle aree (sistematiche 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).

5 - Per le aree attrezzate a verde pubblico al di fuori del centro storico è consentita l'installazione di chioschi per la somministrazione di bevande e cibi da asporto nella misura di 1 chiosco di Superficie Coperta pari a 25 mq per ogni area di Verde attrezzato. Per le sistemazioni a verde sportivo o per il gioco, è consentita la realizzazione di un corpo spogliatoi

ed altri volumi di servizio di altezza massima di 4 m e per una Superficie Coperta pari a 400 mq, elevabili a 1000 nell'area Vn7.

6 – Il progetto del parco dell'antica Atella dovrà essere redatto in accordo con la competente Soprintendenza archeologica. Nella fase di progettazione definitiva dovranno predisporre adeguati sondaggi archeologici al fine di individuare preventivamente le aree di intervento. La volumetria per servizi di cui al precedente comma 5 dovrà essere realizzata in un'area preventivamente indagata e in ogni caso dovrà essere realizzata con tecnologie tali da garantire fondazioni di tipo superficiale e tecnologie reversibili. A protezione degli scavi archeologici potranno essere realizzate idonee coperture di protezione, caratterizzate da una alta qualità architettonica, un idoneo rapporto con il contesto archeologico e paesaggistico, e tecnologie tali da minimizzare carichi sulle strutture archeologiche.

Art. 57 – Parcheggi pubblici

1 – Sono parcheggi pubblici le aree specificamente attrezzate alla sosta degli autoveicoli al di fuori delle sedi stradali.

2 – Il sistema di parcheggi esistenti nel Comune di Frattaminore è articolato nelle seguenti aree:

- P1:** in piazza Giovanni XXIII;
- P2:** in piazza San Maurizio;
- P3:** in piazza Atella;
- P4:** in via Nenni;
- P5:** in via Viggiano;
- P6:** in piazza Crispi;
- P7:** in località Viggiano;
- P8:** in località Sant'Arpino;
- P9:** presso lo stadio;
- P10:** parcheggi in via Spagnuolo;
- P11:** parcheggio in via Sergente Greco ;
- P12:** autoparco comunale.

3 – Il PUC prevede il completamento del sistema di parcheggi con la realizzazione delle nuove seguenti aree:

- Pn1:** presso il nuovo parco;
- Pn2:** in loc. Sant'Arpino;
- Pn3:** in via Rosario, lato sud;
- Pn4:** in via Rosario, lato nord;
- Pn5:** in loc. Viggiano lato ovest;
- Pn6:** in loc. Viggiano lato est;
- Pn7:** in via Roma;
- Pn8:** in via Crispano, lato sud;
- Pn9:** in via Crispano, lato nord;

Pn10: Centro storico.

I parcheggi di progetto possono essere tutti realizzati con le procedure di cui all'art. 52 comma 5, 6 e 7 delle presenti.

4 – I parcheggi esistenti e di progetto dovranno essere pavimentati con sistemi tali da garantire la massima permeabilità dei suoli (grigliati inerbiti, selciati, etc..) in ogni caso dovranno essere rimosse le superfici asfaltate nei parcheggi esistenti. Nell'ambito della città storica sono consentite superfici non permeabili in pietra vesuviana. I parcheggi esistenti e di progetto dovranno essere alberati con essenze di prima grandezza. Potranno essere altresì installate pensiline fotovoltaiche. Per i parcheggi P10 e Pn3 e Pn8 possono essere interrati per uno o due livelli. In tal caso la superficie esterna dovrà essere destinata per 1/3 a posti auto e per 2/3 a verde attrezzato. Ulteriori prescrizioni sono contenute del Programma Urbano Parcheggi allegato al PUC

Art. 58 – Attrezzature di interesse generale. Isola ecologica esistente ed ampliamento

1 – Il PUC include in tali aree quelle parti di territorio comunale destinate o da destinare ad attrezzature di interesse generale. In particolare si tratta dell'area in cui è in corso di realizzazione l'isola ecologica.

2 – Per l'isola ecologica esistente e l'ampliamento in corso di realizzazione sono consentiti azioni volte al migliore funzionamento e gestione, migliorandone il rapporto con il contesto paesaggistico ed ambientale. Le attrezzature presentano come destinazione d'uso relativi agli impianti tecnologici (G2) e (G3) di cui all'art. 9 delle NTA.

Art. 59 – Attrezzature di interesse generale. Ospedale esistente

1 – Il PUC include in tali aree quelle parti di territorio comunale destinate o da destinare ad attrezzature di interesse generale. In particolare si tratta dell'area dell'Ospedale San Giovanni di Dio

2 - Per l'Ospedale esistente sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia ed adeguamento funzionale.

Titolo X – Il sistema ambientale e rurale

Art. 60 - Il sistema ambientale rurale. Caratteri generali

1 – Il PUC comprende nel sistema ambientale rurale le aree non urbanizzate destinate prevalentemente alla produzione agricola nonché quelle aree sottoposte a particolare tutela archeologica ed ambientale .

2 – Nelle aree rurali il PUC persegue i seguenti obiettivi principali:

- la *salvaguardia del territorio rurale*, attraverso misure di protezione del suolo e dell'habitat naturale, migliorando l'assetto vegetazionale, preservando la biodiversità e favorendo interventi di sistemazione idraulica volti alla riduzione del dissesto idrogeologico;
- il *mantenimento della struttura dei suoli*, preservando sia la tipicità dei paesaggi sia conservando l'integrità e la fertilità grazie a misure atte a garantire la porosità del terreno, l'infiltrazione, la crescita delle radici, l'attività biologica e la resistenza all'erosione.

3 –. Nelle aree rurali, in relazione ai sopraindicati obiettivi, valgono le seguenti direttive:

- vengono recepite tutte le disposizioni previste dalle norme comunitarie, nazionali e regionali con particolare riferimento alle “Linee guida sul paesaggio” elaborate dalla Regione Campania;
- è obbligatoria l'esecuzione di interventi di regimentazione temporanea delle acque superficiali di terreni in pendio nonché il mantenimento in efficienza della rete di sgrondo delle acque superficiali;
- è obbligatoria la conservazione degli elementi caratteristici del paesaggio quali i sentieri, i muri di contenimento in pietra naturale, i terrazzamenti, le rete minuta dell'idrografia superficiale nonché le piantumazioni storiche o con valenza culturale quali particolari oliveti, vigneti o frutteti;
- è obbligatoria la corretta gestione delle stoppie, dei residui vegetali e di ogni rifiuto generato dall'attività agricola;
- sono vietati gli interventi che alterano o compromettono la permeabilità degli spazi aperti (ovvero utilizzano materiali bituminosi o cementizi o, in generale, inadatti alla pavimentazione delle aree).

Art. 61 - Aree agricole periurbane.

1 – Il PUC individua come Aree agricole periurbane le parti del sistema ambientale e rurale destinate alla produzione agricola.

2 – Il PUC considera le aree rurali come elemento identitario e caratterizzante il territorio di Frattaminore, e dell'intero agro-aversano da riqualificare dal punto di vista paesaggistico-ambientale in sinergia con il rilancio della produzione agricola propriamente intesa.

3 – Nelle aree agricole, 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 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:

destinazioni d'uso (A1) e (A2)

If	0,03 mc/mq
Unità minima di intervento	5000mq

destinazioni d'uso (A3) e (A4)

If	0,05 mc/mq
Unità minima di intervento	5000mq

4 – Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti solo 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.

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.

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.

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 interventi manutentivi.

Titolo XI – Il sistema relazionale

Art. 62 - Il sistema relazionale. Caratteri generali.

1 – Il PUC perimetra all'interno del sistema relazionale le aree utilizzate o utilizzabili in futuro per le infrastrutture viarie (viabilità carrabile, pedonale, ciclabile). Le infrastrutture, esistenti e di nuovo impianto, sono collocate dal PUC all'interno di una ipotesi integrata di sistemazione del territorio.

2 - Negli articoli successivi vengono individuate le linee generali della disciplina urbanistica da applicare alla viabilità urbana esistente, alla viabilità urbana da integrare e/o ampliare e alla viabilità urbana di progetto, nonché le indicazioni sulla ex S.S. 87 esistente. Gli interventi sono individuati sia sulla tavola di azzonamento D1 e sia sulla tavola del sistema di mobilità di progetto D3. Le indicazioni delle tavole di piano relative alla viabilità sono prescrittive solo per quanto riguarda l'esistenza, la natura e l'ubicazione delle infrastrutture viarie, che saranno successivamente sottoposte a progettazione esecutiva che ne individuerà con correttezza il tracciato. 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.

3 –. Nella definizione e organizzazione delle infrastrutture che compongono il sistema relazionale del Comune di Frattaminore, il PUC persegue i seguenti obiettivi principali:

- il miglioramento dell'accessibilità al centro urbano, attraverso elementi viari che aiutino il decongestionamento e rafforzino la viabilità di bordo;
- il potenziamento della rete esistente, attraverso l'allargamento delle sezioni stradali, la corretta funzionalità delle rete e più in generale il suo riequilibrio;
- la realizzazione di una rete diffusa di mobilità ciclo-pedonale, laddove possibile integrata anche a scala sovracomunale, al fine di favorire gli spostamenti per il tempo libero tra le aree collinari, quella fluviale ed i centri storici;
- la mitigazione dell'impatto ambientale delle infrastrutture, facendo particolare attenzione all'inserimento paesaggistico degli interventi evitando la congestione del sistema e evitando l'aumento di inquinamento dell'aria dovuto a traffico su gomma.

Art. 63 - Interventi sulla viabilità urbana esistente e sulla ex S.S. 87

1 – Per la viabilità urbana esistente, così come indicata alle tavole D1 e D3 il PUC mira al miglioramento del sistema della viabilità ordinaria prescrivendo l'integrazione di tutte le strade esistenti mediante la sistemazione della carreggiata fino ad un minimo di 2,75 m per corsia, la realizzazione di marciapiedi di almeno 1 m su ambo i lati, la realizzazione di pubblica illuminazione, e dove possibile, la realizzazione di stalli per la sosta veicolare di larghezza pari

a 2 m. Dove prescritto nella tavola D3 andranno previste alberature di prima grandezza di essenze riferibili al contesto paesaggistico locale, di sviluppo prevalentemente verticale, tale da non ostruirne il passaggio dei veicoli. Al fine di favorire la captazione delle acque piovane provenienti dalle superfici pavimentate permeabili, e di evitarne il deflusso diretto nel sistema fognario, la piantumazione può essere effettuata attraverso idonei sistemi filtranti (Tree box filters).

2 – Anche per le strade che presentano ampiezze della carreggiata particolarmente esigue si prescrive la realizzazione di un percorso pedonale dedicato almeno su un lato della strada, anche a discapito del doppio senso di marcia veicolare. I percorsi pedonali dovranno essere sempre rialzati rispetto al piano della carreggiata, e dotati di rampe per l'accesso ai diversamente abili di pendenza inferiore al 4%. I percorsi pedonali a livello delimitati da paracarri vanno, in linea di principio, sostituiti.

3 – Le aree di sosta a bordo strada sono consentite solo se sono presenti percorsi pedonali di almeno 1 m su ambo i lati della strada se la carreggiata è almeno di 6.00 m. La presenza di sosta a bordo strada è consentita a discapito del doppio senso di marcia solo nei casi in cui è comprovata la sufficiente capacità della maglia stradale di quartiere.

4 – Per la ex S.S. 87 sono previsti interventi di mitigazione dell'impatto urbano ed ambientale, attraverso la realizzazione di alberature su bordo strada e attraverso il miglioramento dei sottopassaggi carrabili e pedonali, la cui larghezza deve essere di almeno 9 m. e il cui percorso deve essere opportunamente dotato di illuminazione pubblica anche in corrispondenza delle fasce pedonali.

Art. 64 - Interventi sulla viabilità urbana da ampliare ed adeguare

1 – Nella viabilità urbana da ampliare ed adeguare, così come indicata alle tavole D1 e D3 il PUC comprende tutti quei tratti di strada che necessitano dell'allargamento della sezione, del completamento del tracciato per limitati tratti mancanti; del completamento delle operazioni di esproprio. In generale, in tale categoria sono comprese anche strade private esistenti ad uso pubblico non ancora 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.

2 – Le strade da adeguare dovranno presentare una carreggiata pari ad almeno 2,75 m per corsia, marciapiedi di almeno 1,50 m su ambo i lati, un sistema di pubblica illuminazione, e dove possibile, stalli per la sosta veicolare di larghezza pari a 2 m almeno su un lato della carreggiata. Dove prescritto nella tavola D3 andranno previste alberature di prima grandezza di essenze riferibili al contesto paesaggistico locale, di sviluppo prevalentemente verticale, tale da non ostruirne il passaggio dei veicoli. Al fine di ridurre la captazione di acque nel sistema fognario possono essere introdotti sistemi di riduzione della quantità di acque reflue convogliate nel sistema fognario, tramite la tecnica dei Three box filters.

3 – Nella Tavola D3 è riportato per intero lo sviluppo della pista ciclabile comunale, realizzata anche grazie all'adeguamento di strade esistenti. La pista ciclabile, a doppio senso di

percorrenza, dovrà essere larga almeno 1,2. Per le aree maggiormente urbanizzate, potrà essere valutata la necessità, per limitati tratti, di realizzare una sola corsia di percorrenza di almeno 60 cm. La pista ciclabile andrà realizzata con gli opportuni tappetini di percorrenza e dovrà essere delimitata dalla carreggiata nelle modalità previste da Nuovo Codice della Strada.

Art. 65 - Interventi sulla viabilità urbana di progetto

1 – La viabilità urbana di progetto, così come indicata alle tavole D1 e D3, comprende tutti quei tratti di viabilità da realizzare ex novo.

2 – Le strade di progetto dovranno presentare una carreggiata pari ad almeno 2,75 m per corsia, marciapiedi di almeno 1,50 m su ambo i lati, pubblica illuminazione, e stalli per la sosta veicolare di larghezza pari a 2 m. Dove prescritto nella tavola D3 andranno previste alberature di prima grandezza di essenze riferibili al contesto paesaggistico locale, di sviluppo prevalentemente verticale, tale da non ostruirne il passaggio dei veicoli. Al fine di ridurre la captazione di acque nel sistema fognario possono essere introdotti sistemi di riduzione della quantità di acque reflue convogliate nel sistema fognario, tramite la tecnica dei Three box filters.

3 – Nella Tavola D3 è riportato per intero lo sviluppo della pista ciclabile comunale, realizzata anche nell'ambito delle strade di progetto. La pista ciclabile, a doppio senso di percorrenza, dovrà essere larga almeno 1,2. La pista ciclabile andrà realizzare con gli opportuni tappetini di percorrenza e dovrà essere delimitata dalla carreggiata nelle modalità previste dal Nuovo Codice della Strada. Nell'ambito dei parcheggi di progetto ed in ogni caso in corrispondenza degli edifici pubblici posti lungo la pista ciclabile andranno realizzate rastrelliere e spazi per la sosta delle bici.

PARTE III – Prescrizioni e norme finali

Titolo XII – Fasce di rispetto

Art. 66 - Fascia di rispetto cimiteriale

1 – La fascia di rispetto cimiteriale si sviluppa a partire dal confine della zona direttamente impegnata dal sedime dei cimiteri di Sant'Arpino e di Frattamaggiore così come individuate nella tavola D1.

2 – Tale area è soggetta a vincolo di inedificabilità secondo le normative nazionali e regionali vigenti e al suo interno è consentita esclusivamente:

- 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.

3 –. Per gli eventuali edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi edilizi diretti non comportanti aumento di volumetria.

4 – La modifica delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, effettuata sulla base di atti emanati dai Competenti organi comunali ai sensi di legge, non costituiscono variante al PUC che recepisce il nuovo perimetro in maniera automatica.

5 –. Per gli eventuali edifici esistenti sono ammesse le destinazioni d'uso originarie o presenti all'entrata di adozione del presente strumento urbanistico ad esclusione di quelle produttive [P].

Art. 67 - Fascia di rispetto dagli elettrodotti

1 - Ai fini della protezione della popolazione dall'esposizione ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati da linee e cabine elettriche, l'art. 3 e l'art. 4 del DPCM 8 luglio 2003, in conformità alla L. 36/2001, fissano:

- i limiti di esposizione del campo elettrico (5 kV/m) e del campo magnetico (100 µT) come valori efficaci, per la protezione da possibili effetti a breve termine;
- il valore di attenzione (10 µT) e l'obiettivo di qualità (3 µT) del campo magnetico da intendersi come mediana nelle 24 ore in normali condizioni di esercizio, per la protezione da possibili effetti a lungo termine connessi all'esposizione nelle aree di gioco per l'infanzia, in ambienti abitativi, in ambienti scolastici e nei luoghi adibiti a permanenza non inferiore a 4 ore giornaliere (detti luoghi tutelati).

Il DPCM 8 luglio 2003, all'art. 6, in attuazione della Legge 36/01 (art. 4 c. 1 lettera h), introduce la metodologia di calcolo delle fasce di rispetto, definita nell'allegato al Decreto 29 maggio 2008

(Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti). Detta fascia comprende tutti i punti nei quali, in normali condizioni di esercizio, il valore di induzione magnetica può essere maggiore o uguale all'obiettivo di qualità. Tale metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti prevede una procedura semplificata di valutazione con l'introduzione della Distanza di Prima Approssimazione (DPA).

2 – Il PUC riporta alla tavole D1 le fasce di rispetto dagli elettrodotti, calcolate come Distanze di Prima approssimazione. In tali fasce non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: (R); (C); (S); (SP); (T); (P1); (P2); (P3); (P4), (P5); (P6); (A2); (A1); (M5). Le aree interessate da tali fasce di rispetto concorrono sempre alla determinazione delle cubature.

3 – I soggetti proprietari delle aree comprese nelle fasce di rispetto riportate alla tavola D1 possono a proprie spese e di propria iniziativa richiedere all'ente gestore delle linee elettriche aeree il calcolo specifico della fascia di rispetto documentata ai sensi del Decreto 29 maggio 2008 (GU n. 156 del 5 luglio 2008). La nuova determinazione della fascia di rispetto dovrà essere registrata presso l'Ufficio Tecnico all'atto di qualsiasi titolo abilitativo riferibile alle suddette aree. La riduzione di tale fascia, non comporta variante sostanziale al PUC. La determinazione di una nuova fascia di rispetto riferita ad una singola pratica edilizia non può essere utilizzata per altre successive pratiche, anche se riguardante aree contigue.

Art. 68 - Fascia di rispetto dagli acquedotti

1 – La fascia di rispetto dall'acquedotto si sviluppa dall'asta del condotto sotterraneo per una distanza pari a 10 m ed è individuata nella tavola D1.

2 – Ai sensi della D. leg 152/2006 nella fascia di rispetto dell'acquedotto non sono consentite:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;

- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione;
- o) la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Salvo diversa disposizione di Leggi regionali, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture o attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
- d) pratiche agronomiche.

Art. 69 - Fasce di rispetto stradali

1 – Le fasce di rispetto stradale ed autostradale sono le fasce disposte lateralmente alla strada statale 87 (per una distanza di 30 m fuori dal centro abitato e 10 m all'interno del centro abitato).

2 – Le aree comprese entro tali fasce sono inedificabili e non sono computabili ai fini edificatori. In esse non sono consentite nuove costruzioni, 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.

3 – Per gli eventuali edifici esistenti sono consentiti interventi edilizi diretti senza variazione di sagome e incremento di volumetria o superficie utile lorda.

4 – Per gli eventuali edifici esistenti sono ammesse le destinazioni d'uso originarie o presenti all'entrata di adozione del presente strumento urbanistico ad esclusione di quelle produttive [P].

Art. 70 - Fasce di rispetto da stabilimenti a rischio di incidente rilevante

1 – I VV. FF. predispongono le necessarie fasce di rispetto dagli stabilimenti produttivi definiti come a rischio di incidente rilevante (RIR). Qualsiasi intervento edilizio, in riferimento al numero medio di utenze presenti nell'arco della giornata verrà valutato dall'ufficio competente dei VV. FF. al fine di valutarne la compatibilità con le prescrizioni specifiche di sicurezza.

2 – Su determinazione dei VV.FF. è stata sinteticamente riportata nella tavola D1 la fascia di rispetto da stabilimenti a rischio di incidente rilevante articolata in sub – fasce riportate all'elaborato B3.4. La variazione di tali sub - fasce, nonché la variazione della fascia complessiva, è di competenza dei VV. FF. e non costituisce variante essenziale al PUC.

Titolo XIII – Indirizzi in materia energetico - ambientale

Art. 71 - Indirizzi generali in materia energetico – ambientale previsti dal PUC e dal RUEC

1 - Il PUC promuove l'applicazione dei principi di architettura sostenibile, risparmio energetico e la qualità ambientale degli interventi edilizi in sinergia con il RUEC, nel rispetto degli indirizzi in materia energetico - ambientale per la formazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della legge regionale 16/2004 di cui al BURC 33/2007.

Art. 72 - Criteri per gli interventi privati

2 – In ottemperanza agli indirizzi di cui al comma precedente si individuano vari livelli di obbligatorietà delle norme in materia energetico – ambientale in relazione alle modalità di intervento. In particolare vengono introdotti tre livelli per la progettazione degli interventi edilizi privati:

- Norme prescritte od obbligatorie “O”;
- Norme facoltative “F” ;
- Norme incentivati “I”.

3 – L'intreccio tra interventi specifici in materia energetico – ambientale e modalità di intervento, in riferimento ai tre livelli di cui al comma precedente, è il seguente:

	Modalità di intervento						
	CS.B CS.C CC.D	CS.A CC.A	CS.D CS.E CC.E	CS.G CC.B CC.G	CC.C	CC.H	CC.I ed Interventi nei comparti
Misure relative all'orientamento degli edifici							O
Misure relative al controllo della radiazione solare		F	F	O	O	O	O
Misure relative al controllo trasmittanza involucro	F	F	F	O	O	O	O
Misure relative al Miglioramento efficienza energetica impianti termici e per la produzione di calore	O	O	O	O	O	O	O

Miglioramento efficienza impianti elettrici	F	F	F	F	F	F	F
Impiego di fonti energetiche rinnovabili – acqua calda		F	O	O	O	O	O
Impiego di fonti energetiche rinnovabili – energia elettrica		I	I	I	I	I	I
Miglioramento del benessere ambientale relativo alla ventilazione	F	F	F	O	O	O	O
Miglioramento della qualità ambientale ed abitativa – rifiuti solidi		I	I	I	I	I	I
Miglioramento della qualità ambientale ed abitativa – antenne ed impianti di condizionamento	F	O	O	O	O	O	O
Miglioramento dell'isolamento acustico delle facciate e delle partizioni		F	F	O	O	O	O
Contenimento consumo acqua	O	O	O	O	O	O	O

4 – Gli interventi incentivati si riferiscono a misure definibili dagli Enti locali, e applicabili unicamente nelle ipotesi in cui si raggiungano livelli significativi di risparmio energetico. Negli Atti di Programmazione degli interventi l'Amministrazione comunale può introdurre forme di incentivazione di tipo economico mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione, sconto sull'ICI, sconto sulla TARSU, priorità nella assegnazione di finanziamenti in bandi pubblici.

5 – Sono sempre riconosciuti i vantaggi derivanti dal D.Lgs 56/2010, dal D.Lgs 115/2008, dal Dlgs 192/2005 e il dal Dlgs 311/2006.

6 – Il RUEC definisce nel dettaglio i singoli interventi di cui al comma 3, specificando le modalità di esecuzione e i criteri di misurazione dei livelli prestazionali da raggiungere.

Art. 73 - Criteri per gli interventi pubblici

1 – Negli interventi pubblici, ad eccezione di quelli riferibili al restauro architettonico, le disposizioni di cui al precedente articolo sono sempre obbligatorie, assumendo carattere “esemplare” nella redazione e nella realizzazione dei progetti di iniziativa privata.

2 - Negli interventi urbani sugli spazi pubblici ai fini della riduzione delle “isole di calore” deve essere verificata la capacità di riflettere la radiazione solare delle superfici orizzontali esistenti e di progetto. Le superfici compatibili devono infatti presentare scarsa attitudine al

surriscaldamento e limitare l'irraggiamento nello spettro dell'infrarosso in quanto influenzano la temperatura e la qualità dell'aria nei pressi della costruzione.

3 – Al fine di ridurre l'immissione di acque reflue relative alle superfici stradali, sono favoriti interventi di realizzazione di "canali verdi" in sostituzione dei tradizionali sistemi di captazione. Tali canali, realizzati con superfici permeabili, hanno lo scopo di trattenere e far evaporare le acque piovane, anche grazie alla piantumazione di alberi ed arbusti. Lungo i marciapiedi è consigliata la realizzazione di filtri "tree box " interposti tra caditoie e collettori. Ulteriori precisazioni e prescrizioni sono contenute nel RUEC.

Titolo XIV – Ulteriori prescrizioni

Art. 74 - Prescrizioni derivanti dallo studio geologico e tecnico

1 – Le prescrizioni del presente articolo derivano dalla Relazione dello studio geologico e tecnico allegato a PUC punto 15.

2 - Gli studi e le prove effettuate per lo studio del territorio ai fini dell'approvazione del P.U.C. unitamente alle indagini disponibili eseguite sul territorio comunale portano a concludere che il territorio del comune di Frattaminore può in generale essere utilizzato ai fini edilizi. Tutte le indicazioni concernenti le caratteristiche dei terreni fornite nella presente relazione sono utilizzabili solo per la programmazione urbanistica del territorio in quanto la variabilità dell'assetto geologico del sottosuolo impone il ricorso ad indagini puntuali dirette così come previsto dal DM 11.03.88 e dalla L.R. n. 9/83 e , pertanto, prima della realizzazione di un qualsiasi manufatto si dovrà procedere ad accurate indagini geognostiche, geotecniche e geofisiche volte ad evidenziare le interazioni tra terreno e struttura.

3 - Nella parte più antica del nucleo abitato è stata accertata la presenza di cavità ipogee per l'estrazione del tufo. L'area interessata, individuata nella "Carta geomorfologia e della stabilità" e nella "Carta delle microzone omogenee in Prospettiva Sismica"(MOPS) , peraltro, è storicamente interessata da dissesti e crolli riconducibili a cavità. La predetta situazione rende indispensabile la verifica delle attuali condizioni statiche delle cavità ancora visitabili, l'accertamento sul tipo e modalità di risanamento e riempimento delle cavità risanate o solo riempite nonché uno studio specifico volto alla ricerca di elementi morfologici riconducibili a cavità interrate e/o mai rilevate o censite.

4 - Nell'area individuata nella carta geomorfologica e della stabilità come "Area con presenza accertata di cavità nel banco di tufo. Instabile", ai fini della scelta "consapevole" del miglioramento, della tipologia e del dimensionamento del sistema fondale dei manufatti, si prescrive, in occasione di qualsivoglia intervento edilizio, di condurre opportune indagini volte alla individuazione delle eventuali cavità e, nel caso ne fosse accertata la presenza, delle loro condizioni statiche in rapporto ai manufatti realizzati o da realizzare in superficie.

In ogni caso anche nella parte rimanente del territorio comunale, definita "Stabile", non potendo stabilire con assoluta certezza se nel passato in essa non siano state effettuate attività di estrazione del tufo, prima degli interventi edilizi si consiglia di eseguire apposite indagini volte alla ricerca di eventuali cavità presenti nel sottosuolo e, nel caso ne fosse accertata la presenza, delle loro condizioni statiche in rapporto ai manufatti realizzati o da realizzare in superficie.

5 - Ai fini dell'applicazione delle norme contenute nell'O.P.C.M. n. 3274 del 20-03-2003 è necessario ricordare che il territorio del comune di Frattaminore rientra nella "zona 2" contrassegnata dal valore dell'accelerazione orizzontale massima su suolo di categoria "A" $a_g = 0,25$ g. L'indagine sismica ha consentito di accertare che i terreni presenti nel territorio di

Frattaminore sono caratterizzati prevalentemente dalla categoria di sottosuolo di riferimento "B" e subordinatamente dalla categorie di sottosuolo di riferimento "C".

6 - In tutte le aree soggette ad interventi edilizi, inoltre, sarà necessario provvedere al convogliamento razionale delle acque meteoriche nella rete fognaria bianca onde evitare di aggravare la già precaria situazione delle acque sotterranee nonché evitare i rischi di erosione dei terreni superficiali e del sottosuolo che in tutto il territorio di Frattaminore sono facilmente erodibili. Su questo terreno particolare attenzione dovrà essere prestata allo stato e alle eventuali perdite delle condotte fognarie e dei tubi dell'acquedotto presenti nel sottosuolo cittadino. Gli sprofondamenti e i crolli, infatti, spesso si determinano esclusivamente a causa dei fenomeni erosivi e, in presenza di gradienti idraulici notevoli, dei sifonamenti causati dalle copiose infiltrazioni d'acqua. Le infiltrazioni d'acqua, peraltro, sono abbastanza frequenti laddove le fogne sono malandate per scarsa manutenzione o sono mal dimensionate e per questa ragione, entrando in pressione anche per eventi piovosi non eccezionali, corrono il pericolo di rotture.

7 - Per quanto riguarda la vulnerabilità delle acque sotterranee si fa presente che la presenza di numerosi pozzi idrici, non tutti costruiti a regola d'arte, rende la falda idrica potenzialmente inquinabile; ciò impone la necessità di sistemazioni razionali per i pozzi esistenti nonché una corretta progettazione ed esecuzione dei pozzi nuovi, adatta a prevenire la possibilità di inquinamento.

8 - Il periodo proprio del sottosuolo di tutto il territorio comunale (primi 30 metri di profondità), valutato col metodo dello strato equivalente, varia tra 0,20 e 0,28 sec. E' necessario ricordare che quanto più il periodo proprio del sottosuolo si approssima al periodo proprio del manufatto vincolato ad esso tanto più il manufatto stesso viene sollecitato per cui, nel territorio studiato, si consiglia di realizzare manufatti con periodo proprio lontano dai valori di T_s predetti.

Art. 75 - Prescrizioni riguardanti le reti tecnologiche

1 - In tutte le aree soggette ad interventi edilizi di ristrutturazione edilizia leggera, e completa, di abbattimento e ricostruzione nonché di ampliamento e nuova costruzione, sarà necessario provvedere al convogliamento razionale delle acque meteoriche nella rete fognaria bianca onde evitare di aggravare la già precaria situazione delle acque sotterranee nonché evitare i rischi di erosione dei terreni superficiali e del sottosuolo che in tutto il territorio di Frattaminore sono facilmente erodibili. Su questo terreno particolare attenzione dovrà essere prestata allo stato e alle eventuali perdite delle condotte fognarie e dei tubi dell'acquedotto presenti nel sottosuolo cittadino. Gli sprofondamenti e i crolli, infatti, spesso si determinano esclusivamente a causa dei fenomeni erosivi e, in presenza di gradienti idraulici notevoli, dei sifonamenti causati dalle copiose infiltrazioni d'acqua. Le infiltrazioni d'acqua, peraltro, sono abbastanza frequenti laddove le fogne sono malandate per scarsa manutenzione o sono mal dimensionate e per questa ragione, entrando in pressione anche per eventi piovosi non eccezionali, corrono il pericolo di rotture.

2 – In tutti gli interventi pubblici e privati di adeguamento e realizzazione di nuove tratte fognarie andrà prevista la realizzazione di collettori separati per acque bianche e nere.

3 - Al fine di ridurre la captazione di acque nel sistema fognario andranno rispettate le prescrizioni circa gli indici di permeabilità fondiaria Pf riportati nelle presenti norme. Sarà cura dell'UTC verificare la corretta applicazione di tali parametri sia in fase di progetto che in fase di esecuzione degli interventi edilizi. Per gli interventi edilizi pubblici, con particolare riferimento ai marciapiedi ed ai percorsi pedonali, possono essere introdotti sistemi di riduzione della quantità di acque reflue convogliate nel sistema fognario, tramite la tecnica dei Three box filters.

3 – L'Amministrazione comunale provvede, entro un anno dall'adozione del PUC ad effettuare la mappatura del sistema fognario valutandone le parti maggiormente vulnerabili e redigendo il Progetto definitivo di adeguamento della rete fognaria.

4 – L'Amministrazione comunale provvede entro un anno ad approvare il progetto definitivo di metanizzazione dell'intero territorio comunale.

Art. 76 - Presenza e vincoli archeologici

1 - Sono oggetto del presente articolo le aree, specificamente perimetrate nella cartografia di piano, interessate dall'apposizione di vincoli archeologici diretti ed indiretti, così come segnalati dalla Soprintendenza competente, ed in cui valgono le vigenti disposizioni di legge circa le aree vincolate. In ogni caso nelle aree di cui al presente articolo, il PUC promuove, sotto il controllo della Soprintendenza competente, eventuali indagini conoscitive necessarie a verificare la delimitazione delle aree stesse nonché l'individuazione di altre aree di potenziale interesse archeologico da sottoporre a tutela. Le prospezioni e i saggi di scavo, nonché, in ogni caso, gli eventuali ritrovamenti di materiali archeologici, possono variare le individuazioni e le delimitazioni di tali aree, comportando l'assoggettamento delle nuove porzioni individuate alle disposizioni di cui al presente articolo.

2 – Nelle aree interessate da vincolo indiretto, vale la disciplina generale stabilita per ciascuna zona dalle presenti NTA anche se ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia che comporta scavi meccanici, movimenti terra, modifiche agrarie profonde e interventi comunque oggetto di titolo abilitativo, deve essere preventivamente segnalata dai proprietari dell'immobile, o aventi titolo, alla Soprintendenza competente che potrà subordinare gli eventuali interventi all'esecuzione di ricerche preliminari, rivolte ad accertare l'esistenza di complessi e/o materiali archeologici e la compatibilità degli interventi proposti con gli obiettivi di tutela e valorizzazione. Copia della segnalazione, contenente gli estremi dell'avvenuto deposito, deve essere prodotta al comune ai fini del rilascio dei titoli abilitativi.

3 – Le aree interessate da ritrovamenti archeologici vincolate ai sensi della normativa vigente, sono normate dalle disposizioni contenute dal D. Leg 42/2004, prevalenti rispetto a qualsiasi previsione di Piano.

5 – Sono assoggettate alle disposizioni del presente articolo tutte le aree successivamente perimetrate dalla competente Soprintendenza, ai sensi di legge, interessate da presenze archeologiche o vincolo archeologico. Tali nuove perimetrazioni non costituiscono variante al PUC.

Art. 77 - Stazioni di servizio e distributori di carburante

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, compresi o limitrofi alle aree dei Progetti urbani 1, 2 e 3.

2 – Per gli impianti esistenti sono ammessi interventi manutentivi.

3 – Nuove stazioni di servizio con distribuzione di carburanti possono essere realizzate solo successivamente alla delocalizzazione di quelli esistenti o a seguito degli studi tecnici settoriali previsti dalla vigente normativa, da recepirsi negli Atti di Programmazione degli interventi.

4 – La destinazione d'uso potrà comprendere tutte le attività attinenti al rifornimento e all'assistenza automobilistica [M5]. E' ammessa l'attività di assistenza ai viaggiatori (bar, self-service, servizi, ecc.) [S1]. 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.

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

Art. 78 - Impianti per le trasmissioni radiotelevisive e per la telefonia mobile

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. Tali piani non possono individuare aree per l'installazione di Antenne nell'ambito dei Nuclei di Antico Impianto e nell'ambito delle aree vincolate. In ogni caso gli impianti di telecomunicazioni per telefonia cellulare devono produrre un livello di campo radioelettrico misurabile in corrispondenza delle aree accessibili alle persone, non superiore a 1 V/m per ogni impianto e devono rispettare una distanza di almeno 100 m dal perimetro esterno delle aree destinate ad asili, scuole di ogni ordine e grado, case di cura e di riposo, altre sedi di convivenza, in corrispondenza delle quali non dovrà produrre un livello di campo elettrico misurabile superiore a 0,5 V/m.

2 – Gli impianti esistenti in contrasto con il comma precedente andranno de localizzati entro 90 giorni dall'approvazione del PUC.

3 - Gli impianti di cui al presente articolo 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 qualità 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.

4 – In ogni caso tutti gli impianti di cui al presente articolo 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.

5 – 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 installazioni 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.

Titolo XV – Norme finali

Art. 79 - Edilizia abusiva

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 PUC.

Art. 80 - Interventi in contrasto con il PUC

1 – Le costruzioni che contrastino con le previsioni o le prescrizioni del PUC restano comunque legittime se realizzate ai sensi di titoli abilitativi rilasciati prima della data di Adozione del PUC. Sono altresì legittimi gli interventi in corso di attuazione realizzati ai sensi di titoli abilitativi rilasciati prima della data di Adozione del PUC ed alla medesima data non ancora scaduti.

Art. 81 - Difformità tra elaborati di piano

1 – Nei casi di contrasto tra elaborati grafici del PUC a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala di maggior dettaglio. Qualora le eventuali contraddizioni o difformità riguardino singole prescrizioni normative all'interno della normativa tecnica, deve essere ritenuta valida la prescrizione più restrittiva.

2 – Nei casi di contrasto tra le disposizioni delle presente NTA e le indicazioni grafiche del PUC, prevalgono le prime sulle seconde.

Art. 82 - Deroghe al PUC

1 – Le prescrizioni e le previsioni del PUC possono essere derogate solo nei casi previsti e con le procedure stabilite dalla legge.

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.

Art. 83 - Varianti al PUC

1 – Il PUC può essere modificato mediante:

- approvazione di variante, come disposto dalla LR 16/2004 e s.m.i. e relativo Regolamento di attuazione;
- stipula di accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 come specificato e integrato dalla LR 16/2004;
- procedura di localizzazione e approvazione di opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate da soggetti istituzionalmente competenti, secondo quanto previsto dalla legislazione statale o regionale vigente.