

PUC

PIANO URBANISTICO COMUNALE



Comune di
Marigliano

Città Metropolitana di Napoli



**Norme
Tecniche di
Attuazione**

MAGGIO 2022

aggiornamento e adeguamento in seguito al recepimento dei pareri obbligatori delle amministrazioni competenti, come previsto da LR n.16/2004 e ss. mm. ii

PUC

PIANO URBANISTICO COMUNALE

AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Sindaco

Avv. Giuseppe Jossa

**Assessore alla Pianificazione Territoriale,
Rigenerazione Urbana e Ambientale**

Prof.ssa Arch. Anna Terracciano

R.U.P. e Progettista di Piano

Ing. Rosalba Di Palma

SUPPORTO SCIENTIFICO

Centro Interdipartimentale di Ricerca

Laboratorio di Urbanistica e di Pianificazione
Territoriale (L.U.P.T.) - Università degli studi di
Napoli "FEDERICO II"

Responsabile scientifico

Prof.ssa Arch. Emanuela Coppola

Gruppo di progettazione

Arch. Giuseppe Bruno
Pianif. Territ. Alessia De Vita
Pianif. Territ. Giovanna Ferramosca

Studi giuridici

Prof.ssa. Avv. Giuseppina Mari
Avv. Andrea Maffettone

COMUNICAZIONE E PARTECIPAZIONE

Pianif. Territ. Giorgia Cuccaro
Pianif. Territ. Cristina Tedesco

SUPPORTI SPECIALISTICI

Studio agronomico

Dott. Agron. Giuseppe Caruso

Studio geologico

Dott. Geol. Giosafatte Nocerino

Studio archeologico

Dott. Archeol. Natascia Pizzano



MAGGIO 2022

aggiornamento e adeguamento in seguito al recepimento dei pareri
obbligatori delle amministrazioni competenti, come previsto da LR
n.16/2004 e ss. mm. ii

INDICE

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - OGGETTO, FINALITÀ E CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

Art. 1 - Oggetto

Art. 2 - Finalità e contenuti del PUC

Art. 3 - Articolazione del PUC in componente strutturale-strategica e componente programmatico-operativa

Art. 4 - Coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati

Art. 5 - Integrazione con il processo di Valutazione ambientale strategica

Art. 6 - Coordinamento con il RUEC

Art. 7 - Indici urbanistico-edilizi, categorie di intervento

Art. 8 - Misure di salvaguardia

TITOLO II - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUC E LORO AGGIORNAMENTO

Art. 9 - Elaborati costitutivi

Art. 10 - Aggiornamento del quadro conoscitivo

PARTE SECONDA

ARTICOLAZIONE E CONTENUTI DELLA COMPONENTE STRUTTURALE-STRATEGICA DEL PUC

TITOLO III - CONTENUTI DELLA COMPONENTE STRUTTURALE-STRATEGICA

Art. 11 - Documenti costitutivi della componente strutturale

Art. 12 - Tutela e trasformabilità del territorio

Art. 13 - Disciplina strutturale

Art. 14 - Efficacia delle norme della disciplina strutturale del PUC

TITOLO IV - VINCOLI STORICO-CULTURALI, PAESAGGISTICI ED AMBIENTALI DERIVANTI DA ATTI NORMATIVI E DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Art. 15 – Immobili dichiarati di interesse culturale ai sensi del D.lgs 42/04 e ss.mm.ii

Art. 16 – Beni tutelati ai sensi dell'art. 142 del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii.

Art. 17- Beni ed aree soggetti a disposizioni di salvaguardia ai sensi di altri provvedimenti legislativi

PARTE TERZA

DISCIPLINA DEI SISTEMI E SOTTO-SISTEMI TERRITORIALI E DELLE RELATIVE COMPONENTI

TITOLO V - EQUIVALENZA DEGLI AMBITI DEL PIANO STRUTTURALE CON LE ZONE OMOGENEE DI CUI AL D.I. 1444/1968

Art. 18 - Equivalenza degli ambiti del piano strutturale con le zone omogenee di cui al D.I. 1444/1968

TITOLO VI - SISTEMA DELLO SPAZIO RURALE APERTO

Art. 19 - Articolazione del sistema dello spazio rurale aperto

Art. 20 - Salvaguardia della qualità delle acque, degli alvei e delle formazioni vegetali ripariali dei corpi idrici superficiali

Art. 21 - Corsi d'acqua e relative fasce di tutela

Art. 22 - Salvaguardia e valorizzazione degli spazi rurali aperti e delle relative matrici ambientali e paesaggistiche

Art. 23 - Ambiti agricoli con elevata redditività e/o capacità produttiva

Art. 24 - Ambiti agricoli ordinari

Art. 25 - Ambiti agricoli periurbani

Art. 26 - Aree residuali permeabili interstiziali

Art. 27 - Verde ripariale e di protezione della rete infrastrutturale

Art. 28 - Siti dismessi di stoccaggio rifiuti

TITOLO VII - SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 29 - Disposizioni generali

Art. 30 - Ambiti di interesse archeologico

Art. 31 - Area di salvaguardia del contesto archeologico

Art. 32 - Insediamento di impianto del centro antico

Art. 33 - Insediamenti di impianti dei nuclei storici

Art. 34 - Edilizia di interesse storico-testimoniale

Art. 35 - Riqualificazione, consolidamento ed integrazione delle aree insediative di recente formazione

Art. 36 - Ambiti urbani con tessuti prevalentemente compiuti

Art. 37 - Ambiti urbani con tessuti parzialmente edificati

Art. 38 - Ambiti urbani e contesti di riammagliamenti e di integrazione mista

Art. 39 - Aggregati edilizi prossimi al centro urbano – saturi

Art. 40 - Ambito di potenziale insediamento di servizi alla collettività

Art. 41 - Potenziale contesto per la realizzazione di assi attrezzati verdi di livello territoriale

Art. 42 - Sistema delle attrezzature pubbliche

Art. 43 - Attrezzature pubbliche edificate di rango non locale

Art. 44 - Attrezzature pubbliche a verde e per lo sport di rango locale

Art. 45 - Attrezzature pubbliche edificate di rango locale

Art. 46 - Parcheggi pubblici

Art. 47 - Attrezzature e servizi privati

TITOLO VIII - SISTEMA DELLA MOBILITÀ, DELLA PRODUZIONE E DELLE INFRASTRUTTURE

Art. 48 - Sistema della mobilità

Art. 49 - Viabilità carrabile di potenziamento - percorsi ibridi

Art. 50 - Percorsi ciclopedonali da realizzare e/o integrare e/o riqualificare e/o valorizzare

Art. 51 - Consolidamento, riqualificazione e integrazione del sistema della produzione

Art. 52 - Area PIP in corso di completamento

Art. 53 - Sedi di attività produttive e turistico-ricettive esistenti

Art. 54 - Impianti esistenti di distribuzione carburanti

Art. 55 - Sistema delle infrastrutture

Art. 56 - Fascia di rispetto – depuratori

Art. 57 - Impianti cimiteriali e relative fasce di rispetto

PARTE QUARTA

DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

TITOLO IX – DIRETTIVE PER LA REDAZIONE DEI PIANI OPERATIVI

Art. 58 - Criteri di dimensionamento degli interventi edificatori

Art. 59 - Standard urbanistici

Art. 60 - Ambiti di intervento mediante PUA

Art. 61 - Disciplina della perequazione

Art. 62 - Programmi Urbani Integrati

ALLEGATO I - INDICI URBANISTICO-EDILIZI, CATEGORIE DI INTERVENTO

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - OGGETTO, FINALITÀ E CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

Art. 1 - Oggetto

1. Il Piano urbanistico comunale, ai sensi della L.R. 16/2004 e del relativo Regolamento di attuazione n. 5/2011, è lo strumento urbanistico generale con cui il Comune disciplina la tutela del territorio e ne regola gli usi e le trasformazioni in coerenza con gli strumenti sovraordinati di pianificazione generale e specialistica.
2. Nella gestione del processo di pianificazione comunale la formazione del PUC è integrata dalla predisposizione del Regolamento urbanistico edilizio comunale (RUEC) e della Valutazione ambientale strategica (VAS).

Art. 2 - Finalità e contenuti del PUC

1. Il PUC definisce gli obiettivi, le strategie e la disciplina del territorio volti a salvaguardare l'integrità fisica ed ambientale del territorio e l'identità culturale dello stesso e, in coerenza con esse, a delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo e di trasformazione urbanistica e funzionale.
2. Sono contenuti del PUC, in particolare:
 - l'individuazione e la valutazione della consistenza, delle caratteristiche e della vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche;
 - la definizione delle misure di tutela, recupero e valorizzazione del patrimonio ambientale, paesaggistico e storico-culturale;
 - l'individuazione delle aree non suscettibili di trasformazione e di quelle la cui trasformazione è sottoposta a limiti e condizioni;
 - l'individuazione delle aree potenzialmente trasformabili in quanto non oggetto di vincoli né caratterizzate da rilevanti valori storico-culturali e/o naturalistici e/o paesaggistici;
 - l'individuazione e la valutazione dei caratteri fisici e funzionali degli insediamenti e delle relative esigenze di riqualificazione;
 - l'articolazione del territorio comunale in ambiti unitari e l'indicazione, per ciascuno degli ambiti potenzialmente trasformabili, delle trasformazioni fisiche e/o funzionali ammissibili;
 - la definizione di parametri quantitativi e criteri qualitativi e dei limiti e delle condizioni di sostenibilità per gli interventi di trasformazione ammissibili;
 - la disciplina del sistema della mobilità e/o le relative integrazioni;
 - la definizione delle trasformazioni che possono essere attuate attraverso interventi diretti, in conformità con la disciplina del RUEC, e di quelli sottoposti invece ai Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
 - la compiuta destinazione di quell'ampia parte del territorio comunale che è rimasta priva di classificazione per l'evoluzione della precedente strumentazione urbanistica, contemperando gli interessi coinvolti pur sempre in un'ottica di complessiva e coerente pianificazione.

Art. 3 - Articolazione del PUC in componente strutturale-strategica e componente programmatico-operativa

1. Ai sensi della L.R. n.16/2004 e del relativo Regolamento di attuazione n. 5/2011, il PUC si articola nella componente strutturale-strategica ("piano strutturale") con validità a tempo indeterminato e nella componente programmatico-operativa ("piano operativo") con validità a termine.
2. Il "piano strutturale" delinea le scelte strategiche per il governo del territorio nel medio e lungo periodo e definisce i contenuti validi a tempo indeterminato del PUC relativi alla tutela ed alla valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali, alla prevenzione dei rischi naturali, alla riqualificazione e trasformabilità del territorio comunale, in coerenza con gli esiti della Valutazione ambientale strategica.

- 3.** La componente programmatico-operativa stima i fabbisogni insediativi per il successivo decennio e definisce, in coerenza con le strategie ed i contenuti della componente strutturale, gli interventi da realizzare in un arco temporale di breve termine, corrispondente ad un quinquennio.

Art. 4 - Coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati

Il PUC recepisce gli indirizzi e le norme dettate dagli strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinati e, in particolare, dal PTR, dal PTCP, dal PSAI e dal PSTSRI, eventualmente dettando, in conformità con essi, norme di dettaglio e specificazione.

Art. 5 - Integrazione con il processo di Valutazione ambientale strategica

La formazione, la gestione e l'attuazione del PUC sono in ogni fase integrate dalla Valutazione ambientale strategica ai fini della valutazione delle opzioni prefigurate dal PUC e della determinazione delle condizioni che ne garantiscano la sostenibilità ambientale.

Art. 6 - Coordinamento con il RUEC

Le disposizioni del PUC sono vincolanti per il Regolamento urbanistico edilizio comunale. I contenuti del RUEC sono coordinati con le Norme tecniche di attuazione del PUC e ne integrano le disposizioni attinenti alla regolamentazione degli interventi di tutela, di riqualificazione e di trasformazione del territorio.

Art. 7 - Indici urbanistico-edilizi, categorie di intervento

La definizione degli indici urbanistico-edilizi e delle categorie di intervento, in applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti sono riportate nell'ALLEGATO 1 alle presenti Norme.

Art. 8 - Misure di salvaguardia

Ai sensi dell'articolo 10 della LRC n. 16/2004, dall'adozione del PUC e fino alla sua entrata in vigore, comunque per un periodo non superiore a un anno, si applicano le seguenti misure di salvaguardia:

- è sospesa ogni determinazione per la realizzazione di interventi in contrasto con la disciplina del PUC adottato;
- è sospesa l'approvazione di piani urbanistici attuativi non compatibili con il PUC adottato.

TITOLO II - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUC E LORO AGGIORNAMENTO

Art. 9 - Elaborati costitutivi

IL PUC è costituito dai seguenti elaborati:

RG | RELAZIONE GENERALE

(novembre 2021, aggiornamento e adeguamento come da Delibera di G.C. n. 126 del 27/09/2021)

QC | QUADRO CONOSCITIVO

QC01 | PSC – QC-01 *Inquadramento territoriale (maggio 2021 aggiornamento del PUC 2020)*

QC02 | PSC – QC-02 *Pianificazione sovraordinata - PTR e PTC (maggio 2021 aggiornamento del PUC 2020)*

QC03 | PSC – QC-04 *Quadro dei vincoli della pianificazione settoriale: PSAI A.d.B della Campania centrale (maggio 2021 aggiornamento del PUC 2020)*

QC04 | PSC – QC-05 *Territorio comunale e cartografica di base (novembre 2021, aggiornamento e adeguamento come da Delibera di G.C. n. 126 del 27/09/2021)*

QC05 | *Evoluzione storica del territorio comunale (maggio 2022, aggiornamento e adeguamento in seguito al recepimento dei pareri obbligatori delle amministrazioni competenti, come previsto da LR n.16/2004 e ss. mm. ii.)*

QC06 | *Attività produttive (novembre 2021, aggiornamento e adeguamento come da Delibera di G.C. n. 126 del 27/09/2021)*

QC07 | *Beni vincolati ed altri elementi di interesse storico-culturale ed ambientale (maggio 2022, aggiornamento e adeguamento in seguito al recepimento dei pareri obbligatori delle amministrazioni competenti, come previsto da LR n.16/2004 e ss. mm. ii.)*

QC08 | *Reti infrastrutturali ed impianti tecnologici e speciali e relative fasce di rispetto (novembre 2021, aggiornamento e adeguamento come da Delibera di G.C. n. 126 del 27/09/2021)*

QC09 | *Rete delle infrastrutture per la mobilità e perimetrazione del centro (novembre 2021, aggiornamento e adeguamento come da Delibera di G.C. n. 126 del 27/09/2021)*

QC10.1 | *B02-1 Rete idrica (maggio 2021)*

QC10.2 | *B02-2 Rete fognaria (maggio 2021)*

QC10.3 | *B02-3 Rete pubblica illuminazione (maggio 2021)*

QC10.4 | *B02-4 Rete gas-metano (maggio 2021)*

QC11 | *Articolazione funzionale del territorio (novembre 2021, aggiornamento e adeguamento come da Delibera di G.C. n. 126 del 27/09/2021)*

QC12 | *Attrezzature pubbliche esistenti di cui al D.l. 1444/68 (novembre 2021, aggiornamento e adeguamento come da Delibera di G.C. n. 126 del 27/09/2021)*

QC13 | PSC – QC-08 *Pianificazione comunale: rappresentazione grafica del P.R.G. 1990 (maggio 2021 aggiornamento del PUC 2020)*

QC14 | *Progetti delle opere pubbliche in corso (maggio 2021)*

QC15 | *Carta degli Indici dei rapporti di copertura (maggio 2021)*

QC16 | *Connessioni ecologiche*

(novembre 2021, aggiornamento e adeguamento come da Delibera di G.C. n. 126 del 27/09/2021)

QS | QUADRO STRATEGICO

QS01 | *Sintesi delle principali strategie*

(maggio 2022, aggiornamento e adeguamento in seguito al recepimento dei pareri obbligatori delle amministrazioni competenti, come previsto da LR n.16/2004 e ss. mm. ii.)

QS02 | *Progetto strategico 1 - Il sistema policentrico delle eccellenze storico-archeologiche per il rilancio della città*

(maggio 2022, aggiornamento e adeguamento in seguito al recepimento dei pareri obbligatori delle amministrazioni competenti, come previsto da LR n.16/2004 e ss. mm. ii.)

QS03 | *Progetto strategico 2 - La rete della mobilità sostenibile per la riconnessione tra le aree urbane e le nuove centralità (novembre 2021, aggiornamento e adeguamento come da Delibera di G.C. n. 126 del 27/09/2021)*

QS04 | *Progetto strategico 3 - Il parco multifunzionale dei paesaggi agrari per la valorizzazione delle filiere agroalimentari e la riconnessione ecologica*

(novembre 2021, aggiornamento e adeguamento come da Delibera di G.C. n. 126 del 27/09/2021)

PS PIANO STRUTTURALE

PS01 | *Carta della trasformabilità*

(maggio 2022, aggiornamento e adeguamento in seguito al recepimento dei pareri obbligatori delle amministrazioni competenti, come previsto da LR n.16/2004 e ss. mm. ii.)

PS02 | *Piano Strutturale Comunale*

(maggio 2022, aggiornamento e adeguamento in seguito al recepimento dei pareri obbligatori delle amministrazioni competenti, come previsto da LR n.16/2004 e ss. mm. ii.)

PS02 a | *Piano Strutturale Comunale - zona nord*

(maggio 2022, aggiornamento e adeguamento in seguito al recepimento dei pareri obbligatori delle amministrazioni competenti, come previsto da LR n.16/2004 e ss. mm. ii.)

PS02 b | *Piano Strutturale Comunale - zona sud*

(maggio 2022, aggiornamento e adeguamento in seguito al recepimento dei pareri obbligatori delle amministrazioni competenti, come previsto da LR n.16/2004 e ss. mm. ii.)

PS03 | *Piano Strutturale Comunale e verifica di coerenza con il PTCP*

(maggio 2022, aggiornamento e adeguamento in seguito al recepimento dei pareri obbligatori delle amministrazioni competenti, come previsto da LR n.16/2004 e ss. mm. ii.)

PS04 | *Osservazioni al PUC adottato*

(novembre 2021, aggiornamento e adeguamento come da Delibera di G.C. n. 126 del 27/09/2021)

PS05 | *Norme Tecniche di Attuazione*

(maggio 2022, aggiornamento e adeguamento in seguito al recepimento dei pareri obbligatori delle amministrazioni competenti, come previsto da LR n.16/2004 e ss. mm. ii.)

PS06 | Piano Strutturale Comunale e verifica di coerenza con il PSAI

(aggiornamento e adeguamento in seguito al recepimento dei pareri obbligatori delle amministrazioni competenti, come previsto da LR n.16/2004)

VAS | VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

VAS01 | Rapporto Ambientale *(maggio 2021)*

VAS02 | Sintesi non tecnica *(maggio 2021)*

SA | STUDIO AGRONOMICICO

Relazione carta uso del suolo *(febbraio 2020)*

Carta uso del suolo *(febbraio 2020)*

SG | STUDIO GEOLOGICO

Relazione geologica *(febbraio 2020)*

TAVOLA 1 Ubicazione indagini *(febbraio 2020)*

TAVOLA 2 Geolitologica *(febbraio 2020)*

TAVOLA 3 Idrogeologica *(febbraio 2020)*

TAVOLA 4 Stabilità geomorfologica *(febbraio 2020)*

TAVOLA 5 Zonizzazione sismica *(febbraio 2020)*

TAVOLA 6 sezione A A' *(febbraio 2020)*

TAVOLA 6 sezione B B' *(febbraio 2020)*

TAVOLA 6 sezione C C' *(febbraio 2020)*

Indagini geognostiche *(febbraio 2020)*

ViARCH | Valutazione dell'Impatto Archeologico

Relazione:

- Valutazione dell'Impatto Archeologico (V.I.Arch. Dl.gs 50/2016)
- Richiesta di accesso formale all'Archivio Dati territoriali-Archeologia per VERIFICA PREVENTIVA DELL'INTERESSE ARCHEOLOGICO (D. Lgs. 50/2016, art. 25)

Schede UTR e Schede UR:

- Scheda UTR1_UU.RR.1-2-3-4
- Scheda UTR2_UR5
- Scheda UTR 3

Pratiche da Archivio Storico (MANN):

- n. 16 Cartelle con fotodigitali delle pratiche archiviate

Decreti di Vincolo:

- Marigliano_Faibano_Villa_09-01-2009_01
- Marigliano_Faibano_Villa_16-01-2009_02

Tavole:

- **Tav. 1** | *Carta del Survey Archeologico, scala 1: 10.000 (base CTR2011)*
- **Tav. 2** | *Carta delle Unità Topografiche di Ricognizione (UTR) e delle Unità di Rinvenimento (UR), scala 1: 10.000 (base CTR2011)*
- **Tav. 3** | *Carta delle Componenti Storico-Culturali, scala 1: 25.000 (su base IGM)*
- **Tav. 4** | *Carta del Potenziale archeologico, scala 1: 15.000 (su base IGM)*
- **Tav. 5** | *V.I.Arch._Carta della Valutazione dell'Impatto Archeologico (DLgs 50/2016), scala 1: 10.000 (su zonizzazione da PUC)*

ZA | PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Regolamento di Attuazione

Relazione

Tav. Za 01 | *Strade ferrovie con classificazione acustica e fasce di pertinenza*

Tav. Za 02 | *Zonizzazione acustica territorio comunale 1: 10.000*

Tav. Za 02a | *Zonizzazione acustica territorio comunale 1: 5.000*

Tav. Za 02b | *Zonizzazione acustica territorio comunale 1: 5.000*

Note:

Febbraio 2020: Adozione del PUC 2020 con Delibera di G. C. n. 24 del 18/02/2020)

Maggio 2021: Adozione del PUC 2021 con Delibera di G. C. n. 70 del 14/05/2021)

Novembre 2021: Valutazione e recepimento delle osservazioni al Puc adottato con Delibera di G.C. n. 126 del 27/09/2021

Maggio 2022: Aggiornamento e adeguamento in seguito al recepimento dei pareri obbligatori delle amministrazioni competenti, come previsto da LR n.16/2004 e ss. mm. ii.

Art. 10 - Aggiornamento del quadro conoscitivo

1. Il Quadro conoscitivo costituisce parte integrante e sostanziale della componente strutturale-strategica. L'Amministrazione comunale provvede all'aggiornamento periodico degli elaborati del Quadro conoscitivo e comunque obbligatoriamente:
 - nell'ambito della predisposizione dei "piani operativi" successivi al primo, per la quale, ove necessario, si dovranno produrre anche approfondimenti e/o integrazioni degli elementi di conoscenza pertinenti agli ambiti territoriali interessati dagli interventi;
 - per le esigenze connesse al monitoraggio dell'attuazione del PUC ai fini del processo di valutazione ambientale strategica;
 - per il recepimento di piani sovraordinati e di leggi nazionali e regionali che abbiano valenza territoriale;
 - per sopraggiunti provvedimenti di vincolo ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.
2. L'aggiornamento del quadro conoscitivo non costituisce variante al PUC qualora non comporti modificazioni alla disciplina strutturale o qualora riguardi modifiche conseguenti all'attuazione del piano stesso.

PARTE SECONDA

ARTICOLAZIONE E CONTENUTI DELLA COMPONENTE STRUTTURALE-STRATEGICA DEL PUC

TITOLO III - CONTENUTI DELLA COMPONENTE STRUTTURALE-STRATEGICA

Art. 11 - Documenti costitutivi della componente strutturale

1. La componente strutturale-strategica (“piano strutturale”) del PUC è costituita dagli elaborati del quadro conoscitivo e dagli elaborati cartografici e normativi che esplicitano le disposizioni strutturali del PUC, a cui è allegata la Relazione tecnica illustrativa.
2. Gli articoli del presente Titolo dettano i contenuti generali delle disposizioni strutturali; gli articoli dei successivi Titoli delle presenti Norme riportano le disposizioni specifiche per ciascuna componente afferente ai sistemi e sottosistemi territoriali, individuata negli elaborati cartografici delle disposizioni strutturali o, eventualmente, del quadro conoscitivo.
3. Le prescrizioni dello Studio geologico allegato al PUC sono da considerare prevalenti preliminarmente a qualsiasi intervento edile e/o opera edile e/o di movimento delle terre sul territorio.
4. In caso di variante al P.U.C., limitatamente al territorio d’interesse, deve essere elaborato lo studio geologico-tecnico ai sensi dell’art. 11 della L.R.9/83.

Art. 12 - Tutela e trasformabilità del territorio

1. La componente strutturale-strategica del PUC distingue gli ambiti e le componenti territoriali da sottoporre a disciplina di tutela e salvaguardia – e non trasformabili a fini insediativi per valori ambientali, paesaggistici e storico-culturali o comunque soggetti a regimi vincolistici – da quelli che, in quanto esenti da tali caratteristiche, si configurano come potenzialmente trasformabili.
2. Nella tav. **PS01 “Carta della trasformabilità”** tali ambiti sono differenziati, in coerenza con il PTCP, in:
 - aree non trasformabili;
 - aree a trasformabilità condizionata;
 - aree prive di vincoli a trasformabilità orientata allo sviluppo agricolo integrato;
 - aree non soggette a condizionamenti o vincoli.

I contenuti di tale elaborato sono vincolanti per la disciplina strutturale, per i “piani operativi” e per il RUEC, nonché per i piani comunali di settore.

Art. 13 - Disciplina strutturale

1. La disciplina strutturale, sulla base del quadro conoscitivo, definisce le scelte di pianificazione fondamentali, con validità a tempo indeterminato, ai fini della salvaguardia dell’integrità e dei valori delle risorse ambientali, culturali e paesaggistiche e della prevenzione dei rischi naturali e delinea le opzioni territoriali di intervento per la riqualificazione del sistema insediativo e la valorizzazione del sistema economico-produttivo.
2. I contenuti della disciplina strutturale sono esplicitati nelle tavole **PS02 Piano Strutturale Comunale**, **PS03 Piano Strutturale Comunale e verifica di coerenza con il PTCP** e nelle presenti Norme, Parte II e Parte III.
3. La disciplina strutturale individua i seguenti elementi per i quali le presenti norme contengono prescrizioni direttamente cogenti:
 - a) le aree ed i beni che, per valori, relazioni e ruolo strutturale che svolgono nella configurazione fisica e nella costruzione dell’identità culturale del territorio, vanno sottoposti a disciplina di tutela e valorizzazione;
 - b) le aree che, in applicazione di leggi e disposizioni normative nazionali e regionali, sono interessate da limitazioni e condizioni alla trasformabilità ed alle utilizzazioni;
 - c) i tessuti insediativi recenti consolidati;
 - d) le attrezzature pubbliche esistenti;
 - e) i servizi privati e le attività produttive esistenti.

4. La disciplina strutturale individua le aree trasformabili intese quali porzioni territoriali in cui, nell'ambito dei "piani operativi", possono essere previsti interventi di nuova urbanizzazione, di integrazione edilizia e funzionale, di ristrutturazione urbanistica, per il perseguimento degli obiettivi di piano.
5. Per ciascuna delle aree trasformabili individuate, la disciplina strutturale definisce quali direttive per i "piani operativi":
 - il perimetro, da intendersi come limite massimo delle trasformazioni insediative;
 - la caratterizzazione funzionale prevalente;
 - eventuali parametri quantitativi e criteri qualitativi.

Art. 14 - Efficacia delle norme della disciplina strutturale del PUC

1. Le disposizioni della componente strutturale del PUC si distinguono in indirizzi, direttive e prescrizioni in rapporto al grado di coerenza.
2. Gli indirizzi contengono obiettivi, indicazioni e criteri, espressi in forma discorsiva, volti ad orientare la predisposizione della componente programmatico-operativa ("piani operativi"), dei Piani urbanistici attuativi, del RUEC e dei piani di settore i cui contenuti dovranno essere con essi compatibili.
3. Le direttive sono disposizioni che devono essere osservate nella elaborazione dei contenuti della componente programmatico-operativa ("piani operativi"), dei Piani urbanistici attuativi, del RUEC e dei piani di settore. Esse possono riguardare elementi quali parametri quantitativi, espressi anche come intervallo tra valori minimi e massimi, categorie di intervento, destinazioni d'uso nonché forme procedurali.
4. Le prescrizioni sono disposizioni, da rispettare obbligatoriamente, che traducono vincoli e tutele di leggi e piani sovraordinati o impongono ulteriori vincoli e condizioni agli interventi. Le prescrizioni della disciplina strutturale sono direttamente cogenti sulle aree interessate.
5. La classificazione nella disciplina strutturale degli ambiti indicati come potenzialmente destinabili ad integrazioni insediative di qualunque tipo non conforma le proprietà fondiario-immobiliari ai fini edificatori o espropriativi.

TITOLO IV - VINCOLI STORICO-CULTURALI, PAESAGGISTICI ED AMBIENTALI DERIVANTI DA ATTI NORMATIVI E DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Art. 15 - Immobili dichiarati di interesse culturale ai sensi del D.lgs 42/04 e ss.mm.ii

1. Nella tav. **QC07** - Beni vincolati ed altri elementi di interesse storico-culturale ed ambientale sono individuati:
 - gli immobili per cui è intervenuta la dichiarazione di interesse culturale di cui all'art.13 del Dlgs 42/2004, Parte seconda, Titolo I. Gli immobili interessati sono i seguenti:
 1. Castello Ducale;
 2. Chiesa di S.M. delle Grazie e Chiesa dell'Annunziata;
 3. Chiesa di S. Maria del Suffragio e Purgatorio;
 4. Convento di San Vito;
 5. Palazzo Comunale (ex Monastero di S. Maria delle Grazie);
 6. Palazzo d'Alessandro;
 7. Villa Galdi
 - l'area per cui è intervenuta la dichiarazione di interesse culturale di cui all'art. 10 del Dlgs 42/2004 Parte seconda, Titolo I. L'area interessata è la seguente:
 - area archeologica in località Fusariello nei pressi del margine orientale dell'area PIP.

2. Per gli immobili e le aree di cui al comma 1, le categorie di intervento ammissibili, in rapporto alle specifiche caratteristiche e stato di conservazione, sono le seguenti:
 - restauro scientifico, come definito nell'**Allegato 1** alle presenti Norme;
 - restauro e risanamento conservativo, come definito nell'Allegato 1 alle presenti Norme.
3. Per gli immobili e le aree di cui al comma 1 del presente articolo si applicano le disposizioni dettate dal Dlgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

Art. 16 - Beni tutelati ai sensi dell'art. 142 del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii

1. Ci si riferisce ai beni di interesse paesaggistico di cui all'art. 142 del Dlgs. 42/2004 e ss.mm.ii. e precisamente i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (lettera c).
2. Per le aree di cui al comma 1, i "piani operativi" ed il RUEC rispettano le disposizioni contenute nella Parte III, titolo V delle presenti norme e quelle dettate dalle disposizioni di legge e dei piani sovraordinati.
3. è consentito nelle aree protette ai sensi della Parte Terza del D.Lgs 42/2004 la seguente attività:
 - interventi di restauro paesaggistico;
 - interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione nell'ambito della volumetria esistente senza aumenti di volumi (entro terra e fuori terra) compatibili con il contesto paesaggistico;
 - interventi di restauro e recupero conservativo per gli edifici esistenti con più di 70 anni che abbiano una vocazione storico-artistica e/o rurale opportunamente rilevati e individuati nella tavola del quadro conoscitivo relativa ai beni culturali.»

Art. 17 - Beni ed aree soggetti a disposizioni di salvaguardia ai sensi di altri provvedimenti legislativi

1. Nelle tavole del Quadro conoscitivo ed in particolare nella tavola **QC08 - Reti infrastrutturali ed impianti tecnologici e speciali e relative fasce di rispetto** sono individuati i beni e le aree sottoposti a disposizioni di salvaguardia ai sensi di provvedimenti legislativi nazionali e regionali diversi da quelli di cui agli artt. 15 e 16. Nei commi successivi si riportano i relativi riferimenti legislativi per ciascuna tipologia di bene o area.
2. **Fasce di inedificabilità di fiumi e torrenti** ai sensi della legge regionale n. 14/1982, titolo II, punto 1.7 per una profondità dal limite del demanio pari a 25 mt per i tratti dei fiumi ad una quota superiore a 500 m s.l.m ed a 50 mt per quelli posti a quota inferiore e di **10 mt per i torrenti a scarsa portata**. In tali fasce possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nonché gli interventi finalizzati al mantenimento e, ove non più presente, al ripristino della vegetazione ripariale, anche promuovendo, ovunque possibile, gli interventi di recupero della naturalità delle sponde mediante eliminazione degli elementi rigidi di arginatura in calcestruzzo previsti dall'articolo 8 del Regolamento approvato con D.P.G.R. n.574 del 22 luglio 2002, nel rispetto della conservazione dello stato della natura.
3. **Rete ferroviaria e relative fasce di rispetto**. Ai sensi della specifica normativa vigente (D.P.R. n.753 del 11/07/80 art. 49), lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi tipo, ad eccezione di quelli di competenza dell'esercente il servizio ferroviario, ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 metri lineari misurati dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia delle ferrovie ordinarie. Sono consentite deroghe alla predetta distanza, ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. 753/1980. La finalità del vincolo è quella di impedire la realizzazione di costruzioni che pregiudicano la sicurezza e la regolarità dell'esercizio delle ferrovie. Entro detta fascia, in coerenza a quanto stabilito dall'60 del D.P.R. 753/1980, possono realizzarsi strade, percorsi ciclopedonali e parcheggi, specie di interscambio, in prossimità della/e stazione/i.

- 4. Rete viaria e relative fasce di rispetto.** Le fasce di rispetto stradali, profonde da 60 a 10 ml a seconda del tipo di strada, ulteriormente incrementate in corrispondenza degli incroci, a norma del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione, sono le aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità. La fascia di rispetto stradale determina una limitazione dello jus aedificandi: al suo interno non è consentito costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie. Nelle fasce di rispetto non possono consentirsi nuove costruzioni produttive, commerciali, agricole, mentre sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole. Sugli edifici eventualmente esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo. Sono altresì consentibili esposizioni di automobili o altre merci non deperibili prive di qualunque edificazione, purché le relative insegne, installazioni pubblicitarie e impianti di illuminazione non determinino disturbo alcuno alla sicurezza della circolazione. Nelle fasce di rispetto stradali sono inoltre ammessi:
- distributori di carburanti;
 - impianti tecnologici puntuali e di rete (Enel, Telecom, acquedotto, fognatura, ecc)
 - interventi sui fabbricati esistenti di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R 380/2001 a seconda delle caratteristiche del fabbricato, senza modifica di sedime originario.

Il predetto vincolo è diretto a garantire la sicurezza della circolazione stradale nonché a mantenere una fascia inedificata utilizzabile per l'esecuzione di lavori, per l'impianto di cantieri e per l'eventuale allargamento della sede stradale

Nelle fasce di rispetto stradali è ammessa anche la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e l'organizzazione di aree per il lavaggio degli autoveicoli;

- 5. Rete del metanodotto e relativa fascia di rispetto.** Le fasce di rispetto prodotte dalla presenza della rete del metanodotto, a norma del D.M. 24/11/1948 e s.m.i. e dal D.M. 17/04/2008, sono le aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità. Lungo il tracciato del metanodotto la fascia di rispetto da osservarsi dipende dalla pressione di esercizio, dal diametro della condotta, dalla natura del terreno di posa ed il tipo di manufatto esistente. Per il metanodotto esistente nel territorio del comune di Marigliano, la fascia di rispetto cautelativa da osservarsi nella edificazione è di 10 mt per lato a partire dall'asse della condotta, misurati ortogonalmente allo stesso. Lo scopo è quello di proteggere le infrastrutture;
- 6. Rete degli elettrodotti e relativa fascia di rispetto.** Nel territorio di Marigliano, allo stato attuale, insistono elettrodotti di alta tensione per cui nella carta dei vincoli, per quest'ultimi sono state riportate le fasce di rispetto che ai sensi della legislazione regionale, per le reti ad alta tensione (sup > 150 KV) sono profonde al massimo 28 ml dalla proiezione al suolo del cavo più esterno da ogni lato. La normativa nazionale e regionale stabilisce quanto segue:
- all'interno delle fasce di rispetto/sicurezza, ai fini di prevenzione dall'inquinamento elettromagnetico, non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a 4 ore.
 - per fascia di rispetto si deve intendere lo spazio circostante un elettrodotto che comprende tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da una induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità come definito dal DPCM 8 luglio 2003.
 - per la determinazione delle fasce di rispetto si deve far riferimento all'obiettivo di qualità di cui all'art. 4 del DPCM richiamato ed alla portata in corrente in servizio normale dell'elettrodotto, come definita dalla norma CEI 11-60 che deve essere richiamata dal gestore del Ministro dell'Ambiente e della tutela del territorio per gli elettrodotti con tensione superiore a 150 KV e alla Regione, per gli elettrodotti con tensione non superiore a 150 KV. I Gestori provvedono a comunicare per il calcolo e l'ampiezza delle fasce di rispetto ai fini delle verifiche da parte delle autorità competenti.

7. Impianti di telecomunicazione e radiotelevisive. La legislazione che si occupa di inquinamento elettromagnetico è la Legge Quadro del 22 febbraio 2001 n. 36 e s.m.i. e la Legge Regionale del 24 novembre 2001 n. 14 e s.m.i.. Gli obiettivi prioritari della legislazione nazionale e regionale sono:

- la tutela della salute dei lavoratori e della popolazione dagli effetti dell'esposizione a determinati livelli di elettromagnetismo;
- la tutela dell'ambiente e del paesaggio;
- la promozione delle azioni di risanamento volte a ridurre l'inquinamento elettromagnetico.

Le funzioni di controllo e vigilanza sui valori dei campi elettromagnetici sono attribuiti sia alle Province sia ai Comuni, che si avvalgono a loro volta dell'ARPAC. Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/2001 i limiti massimi ammissibili di esposizione sono quelli previsti dall'art. 3 della tabella 1 annessa al Decreto ministeriale 10 settembre 1998, n. 381 e s.m.i.. Le aree per le quali è prevista una maggiore attenzione sono quelle di particolare intensità abitativa, quelle ospitanti soggetti ritenuti sensibili (bambini, anziani e malati) e quelle che hanno una particolare valenza storico-artistica o paesaggistica ambientale; Il PUC, per tutti gli impianti di telecomunicazione e radiotelevisive individuati nel territorio di Marigliano, fissa, per un principio di assoluta cautela, una fascia di sicurezza/rispetto pari a 50 mt entro la quale è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti con destinazione residenziale, scolastica e sanitaria. Tale fascia può essere ridotta dal recepimento di disposizioni specifiche dettate dalla legislazione nazionale e regionale. All'interno delle fasce di rispetto/sicurezza, ai fini di prevenzione dall'inquinamento elettromagnetico, non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a 4 ore.

8. I vincoli relativi alle fasce di rispetto vigono anche quando esse non sono graficamente rappresentate negli elaborati del PUC. Per le aree di cui ai commi precedenti, i piani operativi ed il RUEC rispettano le disposizioni contenute nella Parte Seconda, titolo IV delle presenti norme e quelle dettate dalle disposizioni di legge e dei piani sovraordinati.

PARTE TERZA

DISCIPLINA DEI SISTEMI E SOTTO-SISTEMI TERRITORIALI E DELLE RELATIVE COMPONENTI

TITOLO V - EQUIVALENZA DEGLI AMBITI DEL PIANO STRUTTURALE CON LE ZONE OMOGENEE DI CUI AL D.I. 1444/1968

Art. 18 - Equivalenza degli ambiti del piano strutturale con le zone omogenee di cui al D.I. 1444/1968

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del D.I. 1444/1968, valgono le seguenti equivalenze:

- Insediamento di impianto del centro antico = zone A;
- Insediamento di impianto dei nuclei storici = zone A;
- Edilizia di interesse storico-testimoniale = Zone A
- Sito di interesse archeologico = zone A;
- Ambiti urbani con tessuti prevalentemente compiuti = zone B;
- Ambiti urbani con tessuti parzialmente edificati = zone B;
- Aggregati edilizi prossimi al centro urbano = Zone B;
- Ambiti urbani e contesti di riaménagement e di integrazione funzionale mista = zone C;
- Area PIP in corso di completamento = zona D
- Sedi di attività produttive e turistico-ricettive esistenti = zone D
- Salvaguardia della qualità delle acque, degli alvei e delle formazioni vegetali ripariali dei corpi idrici superficiali; Corsi d'acqua e relative fasce di tutela; Salvaguardia e valorizzazione degli spazi rurali aperti e delle relative matrici ambientali e paesaggistiche; Ambiti agricoli con elevata redditività e/o capacità produttiva, Ambiti agricoli ordinari; Ambiti agricoli periurbani; Aree residuali permeabili interstiziali; Verde di protezione della rete infrastrutturale = zone E;
- Ambito di potenziale insediamento di servizi alla collettività = zone F
- Potenziale contesto per la realizzazione di assi attrezzati verdi di livello territoriale = zone F
- Attrezzature edificate di rango non locale, Attrezzature pubbliche a verde e per lo sport di rango locale, attrezzature edificate di rango locale, parcheggi pubblici = Zone F
- Impianti cimiteriali; Impianti tecnologici e speciali = zone G.

TITOLO VI - SISTEMA DELLO SPAZIO RURALE APERTO

Art. 19 - Articolazione del sistema dello spazio rurale aperto

- 1.** Il sistema dello spazio rurale aperto comprende le parti di territorio connotate dalla presenza di risorse di elevato valore ecologico ed ambientale e quelle con prevalente utilizzazione agricola e forestale.
- 2.** Le disposizioni delle presenti norme sono finalizzate a garantire:
 - la salvaguardia della qualità delle acque, degli alvei e delle fasce di contesto dei corpi idrici superficiali;
 - la salvaguardia e la valorizzazione produttiva degli spazi rurali aperti e delle relative matrici ambientali e paesaggistiche;
 - la rinaturalizzazione e/o riqualificazione di elementi ed aree di potenziale interesse ambientale.
- 3.** Il PUC prescrive che:
 - nei corridoi fluviali si applichino le disposizioni di cui ai successivi artt. 20 e 21;
- 4.** Al fine di tutelare e rafforzare la rete di connessioni ecologiche e la diffusione degli elementi di biodiversità sul territorio, nella predisposizione dei piani operativi saranno valutati in rapporto ai caratteri degli ambiti di intervento e, ove pertinenti, applicati attraverso specifiche norme, i seguenti indirizzi:
 - negli interventi di trasformazione a fini insediativi e di riqualificazione degli ambiti edificati esistenti conservare o realizzare corridoi ecologici di connessione tra il sistema urbano del verde e gli elementi del territorio aperto;

- nel territorio agricolo tutelare e recuperare gli elementi di valore ecologico e paesaggistico quali i prati stabili, i filari e i gruppi di alberi, le siepi ecc.;
- realizzare fondi in materiale permeabile per i percorsi pedonali e ciclabili nel territorio agricolo;
- favorire la connessione ecologica con il contesto non urbanizzato nella realizzazione o recupero delle aree di verde urbano e, a tali fini, prevedere un'adeguata dotazione di elementi vegetazionali nella realizzazione o riqualificazione degli impianti sportivi scoperti e dei parcheggi pubblici e privati scoperti.

Art. 20 - Salvaguardia della qualità delle acque, degli alvei e delle formazioni vegetali ripariali dei corpi idrici superficiali

I corpi idrici superficiali sono disciplinati, oltre che dai precedenti artt. 16 e 17, quando ne ricorrano le condizioni, dalle seguenti ulteriori norme volte alla loro gestione e disciplina.

Art. 21 - Corsi d'acqua e relative fasce di tutela

1. Nei sistemi fluviali (componenti primarie della rete ecologica comunale rappresentate dai Regi laghi e dai numerosi canali esistenti) e nelle fasce latitanti comprensive delle formazioni riparie:
 - vanno promossi interventi di valorizzazione e riqualificazione paesaggistica;
 - sono vietati:
 - a. interventi che comportino la cementificazione degli alvei e delle sponde e l'eliminazione della vegetazione riparia nonché ogni altra opera che non sia prevista da progetti di interventi di difesa dell'equilibrio idrogeologico;
 - b. opere di rimboschimento con specie non autoctone;
 - c. prelievi di sabbia o ghiaia in mancanza di specifici progetti che ne documentino la compatibilità e la possibilità di rigenerazione.
2. Sono consentiti gli interventi volti al mantenimento e al miglioramento della vegetazione naturale degli alvei e delle sponde.
3. All'interno delle fasce territoriali di interesse ecologico dei corsi d'acqua sono ammessi esclusivamente gli interventi infrastrutturali pubblici progettati dallo Stato, dalla Regione o dagli enti locali o corrispondenti enti o aziende specialistiche. Sono altresì ammessi gli interventi rurali privati compatibili con le norme specifiche di zona di cui alla Tavola **PS02** ed ai successivi titoli, con l'applicazione di criteri di minimo consumo del suolo ed escludendo in ogni caso frammentazioni territoriali prodotte da recinzioni o da pavimentazioni impermeabili continue di qualunque tipo. Si devono limitare al minimo necessario gli interventi di edificazione o artificializzazione nelle fasce coltivate profonde 50 m al bordo di altri ambiti in assetto seminaturale.

Art. 22- Salvaguardia e valorizzazione degli spazi rurali aperti e delle relative matrici ambientali e paesaggistiche

Il PUC individua gli spazi rurali aperti quali ambiti in cui si praticano in maniera permanente le attività agricole e mira a tutelarne e qualificarne i valori produttivi, ambientali e paesaggistici che costituiscono importanti componenti strutturali del territorio, disciplinandone l'uso in coerenza con gli indirizzi e le direttive del PTC e delle Linee guida del paesaggio del PTR, della L.R. 14/82 (allegato – titolo II, 1.8 zone agricole) e del D.Lgs 228/2001. Sulla base delle indicazioni del PTC del PTR e delle risultanze degli studi agronomici effettuati alla scala comunale nell'ambito della redazione del PUC, la disciplina strutturale articola il territorio agricolo nelle seguenti tipologie:

- *Ambiti agricoli con elevata redditività e/o capacità produttiva;*
- *Ambiti agricoli ordinari;*
- *Ambiti agricoli periurbani;*

- *Aree residuali permeabili interstiziali;*
- *Verde ripariale e di protezione della rete infrastrutturale.*

Art. 23 - Ambiti agricoli con elevata redditività e/o capacità produttiva

1. Le Aree agricole con elevata redditività e/o capacità produttiva comprendono alcune zone di significativa estensione che gli studi agronomici individuano come a maggiore redditività in rapporto alle colture praticate.
2. Nelle aree agricole con elevata redditività e/o capacità produttiva sono compatibili con la vocazione rurale esclusivamente edifici/residenze aventi le caratteristiche della ruralità. In tali aree sono consentiti:
 - la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri anche non appartenenti alla tradizione locale;
 - la realizzazione sugli edifici residenziali legittimamente esistenti o regolarmente condonati di interventi di manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
 - la realizzazione, secondo le procedure previste, sugli edifici residenziali esistenti di proprietà di imprenditori agricoli professionali, sia degli interventi di cui al punto precedente sia di interventi di nuova edificazione per un adeguamento igienico-funzionale nel rispetto dell'incremento di superficie utile netta pari al 10% di quella esistente fino ad un valore massimo di 60,00 mq concesso una sola volta per la stessa unità abitativa con vincolo di non ampliabilità ulteriore a favore del Comune trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. I volumi derivanti da detti ampliamenti dovranno essere realizzati con materiali e finiture eventualmente indicati nel RUEC, nel rispetto delle norme sulle altezze e sulle distanze da confini e strade di cui ai punti successivi nonché di criteri di tutela ambientale (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno etc.);
 - la realizzazione di nuove pertinenze rurali rigorosamente connesse con la conduzione dei fondi, nel rispetto delle seguenti condizioni da documentare alla presentazione della domanda:
 - il richiedente, imprenditore agricolo professionale, deve condurre direttamente il fondo;
 - non devono sussistere alternative di recupero e riuso di edifici esistenti;
 - essere rigorosamente rapportate alle comprovate esigenze produttive;
 - la nuova realizzazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:
 - lotto minimo 5.000 mq (considerabile unitario se diviso solo da una strada esistente o di progetto),
 - distanza minima dai confini: 5 ml;
 - distanza minima da altri fabbricati: 10 ml;
 - distanze minime dalle strade pari a quelle fissate dal D.lgs. n. 285 del 30.4.1992;
 - indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,030 mq/mq, tranne che in fondi coltivati a vigneto o a oliveto nei quali il parametro da osservare è 0,015 mq/mq;
 - altezza massima: 4,50 m alla gronda, con possibilità di copertura a tetto con pendenza non superiore al 30 % e altezza al colmo non superiore a m 5,80;
 - in corpo di fabbrica separato o in aderenza al corpo di fabbrica dell'abitazione. Dette pertinenze debbono denotare, per tipologia edilizia, caratteri distributivi, impianti e materiali di finitura, una unità immobiliare distinta e disomogenea rispetto alla abitazione e non debbono essere dotate di impianti ed accessori di tipo residenziale (cucina, bagno/i etc.), potendosi consentire esclusivamente un locale igienico commisurato alla presenza soltanto di wc, lavabo e doccia; inoltre, se realizzate al di sotto o in aderenza al volume della abitazione, non debbono presentare passaggi interni di collegamento con l'abitazione stessa.

- 3.** Sono altresì ammessi – su richiesta di imprenditori agricoli professionali relativamente a fondi ineditati – interventi di nuova costruzione di residenze rurali e/o di pertinenze, assentibili esclusivamente a seguito dell'approvazione di un piano di sviluppo aziendale asseverato da un Professionista Agronomo iscritto all'ordine che metta in evidenza la necessità di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale indispensabili allo sviluppo aziendale. Il piano contiene:
- a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda, che documenti gli imprescindibili presupposti in ordine alla fondatezza delle esigenze specifiche dell'organizzazione agraria, tecnico-agronomiche e di economia agraria, affinché la nuova edificazione richiesta sia connessa ad una effettiva e durevole tipica e specifica attività coltivatrice;
 - 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 (filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni idrauliche, anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvo-ambientali e agro-ambientali contenuti nel Piano di sviluppo rurale regionale;
 - c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari ai fini agronomici che documenti la coerenza e la proporzionalità dell'intervento edilizio proposto con l'attività agricola praticata ed i fabbisogni effettivi che detta attività agricola manifesti anche in relazione allo sviluppo agronomico che il richiedente si propone di realizzare;
 - d) l'individuazione dei fabbricati da realizzare e dei fondi collegati agli stessi;
 - e) la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.
- 4.** L'approvazione del programma di cui al precedente comma costituisce condizione preliminare per il rilascio del permesso di costruire, subordinato alla presenza delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria, ovvero alla previsione di adeguati impianti tecnologici sostitutivi come da documentazione grafica e descrittiva asseverata dal Tecnico Progettista delle opere edili e nel rispetto del lotto minimo e dei seguenti indici e parametri:
- Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale non è possibile, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri di Superficie lorda interna di pavimento (Slp) per metro quadro di Superficie territoriale ovvero 0.03 mc/mq fino ad un massimo di 500 metri cubi di volumetria, da realizzare su un fondo unico di almeno mq 5000 in caso di lotti non contigui. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima. È ammesso ai sensi del punto 1.8 dell'allegato alla L.R. 14/82, l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio tecnico comunale. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi, è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.
 - Nella realizzazione di nuovi edifici rurali dovrà essere sempre garantito il rispetto dei requisiti di abitabilità, con un minimo di 45 mq utili abitabili, e comunque nel rispetto dei parametri di edificabilità previsti nel presente articolo.
 - Le altezze massime non devono essere superiori, rispettivamente, per le residenze a 7 m e per le pertinenze a 4,50 m alla gronda, con possibilità di copertura a tetto con pendenza non superiore al 30 % e altezza al colmo non superiore a m 5,80.
- 5.** La realizzazione del piano di sviluppo aziendale è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere – anche presso la Conservatoria dei RR.II. – 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 necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma (non inferiore ad anni 20);
 - c) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare;
 - d) di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse.
- 6.** Gli interventi di adeguamento igienico-funzionale e di nuova edificazione di cui ai commi precedenti sono assentibili esclusivamente per la conduzione agricola del fondo da parte di imprenditori agricoli professionali, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Art. 24 - Ambiti agricoli ordinari

- 1.** Individuano gli ambiti extra-urbani ad utilizzazione agricola, caratterizzati dalla presenza di seminativi, orti familiari e frutteti che restano destinati all'attività agricola.
- 2.** Negli *Ambiti agricoli ordinari* il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:
 - i caratteri vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio agrario costituito prevalentemente da seminativi tenuti a colture orticole da pieno campo, frutteti promiscui e frutteti specializzati;
 - la presenza prevalente di edificazione di tipo rurale;
 - il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.
- 3.** Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:
 - la salvaguardia, la valorizzazione e il corretto utilizzo delle aree agricole esistenti;
 - la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;
 - la tutela delle potenzialità colturali e delle unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole.
- 4.** Gli *Ambiti agricoli ordinari* si considerano aree di potenziale trasformabilità sostenibile. Si ritengono ammissibili:
 - interventi funzionali alla riduzione del rischio idraulico e idrogeologico;
 - la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri;
 - la realizzazione della viabilità interpoderale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate;
 - la realizzazione sugli edifici residenziali esistenti, secondo le procedure previste, di interventi di:
 - manutenzione ordinaria;
 - opere interne;
 - manutenzione straordinaria;
 - risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - trasformazione di coperture piane in coperture a tetto;
 - demolizione con ricostruzione a parità di volume e di nuova edificazione in termini di adeguamento igienico-funzionale (una tantum, esclusivamente ai fini della realizzazione dell'ampliamento dei servizi igienici e della cucina anche per lotti di superficie inferiore al minimo di seguito indicato), nel rispetto dell'incremento di superficie utile netta pari al 20% di quella esistente fino ad un valore massimo di 20,00 mq concesso una sola volta per la stessa unità abitativa. I volumi derivanti per detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi esistenti;
 - l'ampliamento di stalle e/o di depositi rigorosamente connessi con la conduzione di fondi agricoli già dotati di case rurali, entro il limite del 15% del volume di detta casa e comunque non oltre 100 mc;

- la realizzazione di nuove pertinenze rurali rigorosamente connesse con la conduzione dei fondi, nel rispetto delle seguenti condizioni da documentare alla presentazione della domanda:
 - il richiedente deve condurre direttamente il fondo in qualità di imprenditore agricolo professionale oppure coltivatore diretto;
 - non sussistono alternative di recupero e riuso di edifici esistenti e rigorosamente rapportati alle comprovate esigenze produttive;
 - la nuova realizzazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:
 - lotto minimo: 10.000 mq, distanza minima dai confini: 6 ml;
 - distanza minima da altri fabbricati: 12 ml se ubicati su altre proprietà; 10 ml se ubicati sulla medesima proprietà;
 - distanze minime dalle strade pari a quelle fissate dal D.lgs. n. 285 del 30.4.1992;
 - indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,07 mc/mq;
 - altezza massima: 4,50 ml alla gronda, con possibilità di copertura a tetto con pendenza non superiore al 30 % e altezza al colmo non superiore a m 5,80

Dette pertinenze rurali debbono denotare, per tipologia edilizia, caratteri distributivi, impianti e materiali di finitura, una unità immobiliare distinta e disomogenea rispetto alla abitazione e non debbono essere dotate di impianti ed accessori di tipo residenziale (cucina, bagno/i etc.), potendosi consentire esclusivamente un locale igienico commisurato alla presenza soltanto di wc, lavabo e doccia; inoltre, se realizzate al di sotto o in aderenza al volume della abitazione, non debbono presentare passaggi interni di collegamento con l'abitazione stessa.

5. Gli interventi di demolizione con ricostruzione e di adeguamento igienico-funzionale di cui ai commi precedenti sono assentibili esclusivamente per edifici legittimamente costruiti o regolarmente condonati di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria Immobiliare.
6. Gli interventi di nuova costruzione sono assentibili esclusivamente a seguito dell'approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA)- asseverato da un Professionista Agronomo iscritto all'ordine - che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale.

Il piano di Sviluppo Aziendale deve dimostrare che la costruzione degli annessi agricoli sia commisurata alla capacità produttiva del fondo, o alle reali necessità delle attività connesse, e deve pertanto contenere:

- 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 (terrazzamenti, ciglionamenti), anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvo-ambientali e agro-ambientali contenuti nel Piano di sviluppo rurale;
 - c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni 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) una giustificazione tecnico economica delle ipotesi di sviluppo e miglioramento previste;
 - f) la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.
7. L'approvazione del piano di cui al precedente comma 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;
- d) di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse.

8. Negli *ambiti agricoli ordinari* sono inoltre ammissibili:

- l'ampliamento delle aree scoperte delle attrezzature pubbliche e private sportive e/o ricreative già esistenti e l'integrazione con i servizi di pertinenza (wc e spogliatoi). Tali interventi devono garantire che la superficie impermeabilizzata complessiva non sia superiore al 15%;
- la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- la nuova realizzazione di attrezzature pubbliche e private sportive e/o ricreative scoperte e relativi servizi di pertinenza (wc e di spogliatoi) in cui la superficie impermeabilizzata complessiva non sia superiore al 15%;
- la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità;
- la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e floricole ai sensi delle leggi regionali vigenti.

9. Negli *ambiti agricoli ordinari* è consentita la realizzazione di nuovi edifici, previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agro-silvo-pastorale all'attività agricola, secondo il piano di sviluppo aziendale di cui al comma 6, e previo specifico controllo degli asservimenti già in essere sui suoli, sulla base dei seguenti indici e parametri:

- 0,03 mc/mq di superficie aziendale per l'uso abitativo;
- H max = 7,00 ml per edifici ad uso abitativo
- 0,07 mc/mq di superficie aziendale per edifici e strutture funzionali all'attività agricola e agrituristica;
- Superficie permeabile Sp = almeno pari al 80%.
- Lotto minimo 10.000 mq

Art. 25 - Ambiti agricoli periurbani

1. Negli *Ambiti agricoli periurbani* il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- la funzione ambientale e paesaggistica prevalente di aree filtro e di transizione tra le aree urbanizzate e i territori agricoli;
- una presente prevalenza di edificazione rurale.

2. Comprendono le aree coltivate che presentano precisi rapporti spaziali di contiguità o inclusione con le aree urbanizzate centrali o periferiche, ovvero intercluse tra più aree urbanizzate con una elevata contiguità insediativa, ove maggiormente si concentrano le pressioni edificatorie e di trasformazione per usi agricoli e più forti sono i rischi di compromissione della struttura produttiva primaria e della qualità ambientale.

3. Sono denominati *ambiti agricoli periurbani*, le aree prevalentemente situate a ridosso della "città compatta" e dei tessuti di recente formazione. Questi ambiti possono svolgere un importante ruolo di cesura tra gli abitati consolidati ed il territorio extraurbano.

4. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la tutela del territorio dall'espansione e dalla diffusione urbana;
- la salvaguardia, la valorizzazione e la riqualificazione delle aree agricole periurbane esistenti, con esclusione di nuove trasformazioni edilizie;
- la realizzazione di un equilibrio stabile fra il sistema agricolo ed il sistema urbano attraverso la riduzione delle pressioni urbane sulle attività produttive agricole;
- la creazione e la valorizzazione di spazi di fruizione.

5. Si ritengono ammissibili:

- la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti;

- la realizzazione della viabilità interpodereale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate;
 - sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione a parità di volume anche con sedime diverso all'interno del lotto.
- 6.** Gli interventi di demolizione con ricostruzione di cui al comma precedente sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria Immobiliare.
- 7.** Negli ambiti agricoli periurbani sono consentiti le seguenti destinazioni funzionali:
- abitazioni agricole pertinenziali al fondo;
 - annessi agricoli pertinenziali al fondo;
 - impianti produttivi agro-alimentari;
 - impianti serricoli ai sensi delle leggi regionali vigenti;
 - immobili destinati all'agriturismo e con funzioni ricettive nel rispetto della normativa specifica vigente;
 - Strutture per il ricovero e l'allevamento di animali, anche per sport equestri.

Sono inoltre consentite le seguenti attività:

- ludiche, culturali e per la pratica dello sport, sempre che non confliggano con il paesaggio agricolo;
 - creazione di percorsi ippo-ciclo-pedonabili anche di collegamento con i contesti urbani;
 - Orti didattici, orti sociali, orti scolastici, ecc.
- 8.** Negli ambiti agricoli periurbani è consentita la realizzazione di nuovi edifici, previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola, secondo il piano di sviluppo aziendale di cui al comma 6 dell'art. 24 e previo specifico controllo degli asservimenti già in essere sui suoli, sulla base dei seguenti indici e parametri:
- 0,03 mc/mq di superficie aziendale per l'uso abitativo;
 - H max = 7,00 ml per edifici ad uso abitativo
 - 0,07 mc/mq di superficie aziendale per edifici e strutture funzionali all'attività agricola ed agrituristica e altezza massima di 4,50 ml alla gronda con possibilità di copertura a tetto con pendenza non superiore al 30 % e altezza al colmo non superiore a m 5,80
 - Superficie permeabile Sp = almeno pari al 80%.
 - Lotto minimo 10.000 mq.

Le pertinenze rurali debbono denotare, per tipologia edilizia, caratteri distributivi, impianti e materiali di finitura, una unità immobiliare distinta e disomogenea rispetto alla abitazione e non debbono essere dotate di impianti ed accessori di tipo residenziale (cucina, bagno/i etc.), potendosi consentire esclusivamente un locale igienico commisurato alla presenza soltanto di wc, lavabo e doccia; inoltre, se realizzate al di sotto o in aderenza al volume della abitazione, non debbono presentare passaggi interni di collegamento con l'abitazione stessa.

- 9.** Negli ambiti agricoli periurbani, relativamente alle attività ludiche, culturali e per la pratica dello sport è consentita la realizzazione di attrezzature pubbliche e private sportive e/o ricreative anche coperte secondo i seguenti parametri e indici:
- 0,05 mc/mq;
 - H max = 7,50 ml;
 - Superficie permeabile Sp = almeno pari al 80%.

Art. 26 - Aree residuali permeabili interstiziali

1. Il piano detta la disciplina per la salvaguardia delle aree residuali permeabili interstiziali. Queste rappresentano aree libere – con funzioni spesso ancora agricole - che svolgono un ruolo di servizio ecosistemico. Contornate da preesistenze edificatorie riescono ad esprimere valori ecosistemici in ragione della natura permeabile dei suoli.
2. La significatività di queste aree risiede nella possibilità di essere conservate e mantenute a verde. Esse possono essere utilizzate sia come orti, giardini privati e parcheggi pertinenziali permeabili che come servizi ecosistemici che consentono di raggiungere, nell'ambito del concetto di resilienza urbana, un equilibrio idraulico territoriale.
3. In queste aree non sono consentite trasformazioni mediante la formazione di nuove costruzioni.
4. Sono inoltre consentite le seguenti attività:
 - ludiche, culturali e per la pratica dello sport, sempre che non modifichino la permeabilità del suolo e che siano limitati al massimo i movimenti di terra e le opere per accedere alle attrezzature;
 - creazione di percorsi ciclo-pedonabili anche di collegamento con i contesti urbani;
 - Orti didattici, orti sociali, orti scolastici, ecc.

Art. 27 - Verde ripariale e di protezione della rete infrastrutturale

1. La zona omogenea "Verde ripariale e di protezione della rete infrastrutturale" comprende oltre che alcune aree di connessione ecologica direttamente legate al sistema dei Regi Lagni, anche quelle porzioni significative di territorio oggetto tra l'altro di limitazioni dettate dal rispetto di vincoli infrastrutturali come quello rappresentato dall'infrastruttura viaria e ferroviaria.
2. In tale zona omogenea, il Comune e gli enti proprietari delle infrastrutture potranno prevedere esclusivamente opere di:
 - Mitigazione ambientale;
 - Percorsi naturali e/o opere di attraversamento faunistico
 - Tutela per la sicurezza del traffico
 - Ampliamento e adeguamento delle strade;
 - Salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore;
 - Parcheggi permeabili;
 - Opere pertinenziali alla sede stradale;
 - Sistemazioni idrauliche.

Art. 28 - Siti dismessi di stoccaggio rifiuti

Nel territorio comunale è presente un sito dismesso di stoccaggio rifiuti. Per esso sono prescritti:

- la bonifica da effettuare secondo la normativa vigente in materia;
- la rinaturalizzazione, se non diversamente previsto dalla disciplina strutturale, secondo le tecniche di ingegneria naturalistica.

TITOLO VII - SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 29 - Disposizioni generali

1. Il PUC assume come scelta strategica fondamentale la tutela e la valorizzazione compatibile con la loro conservazione di tutti gli elementi insediativi, infrastrutturali o paesaggistici di interesse storico-culturale. Il PUC promuove la rivitalizzazione del centro storico di Marigliano come centro commerciale naturale.

Art. 30 – Ambiti di interesse archeologico

Nel territorio comunale costituiscono “ambiti di interesse archeologico”, anche a prescindere dall’apposizione di espliciti vincoli ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.:

- il tessuto insediativo storico che risulta localizzato in località Fusariello nei pressi del margine orientale dell’area PIP.
- UR1 Località: LAGNUOLO;
- UR2 Località: MASSERIA DON ROCCO;
- UR3 Località: Via SENTINO - MASSERIA DON ROCCO;

UR4 Località: VIA SENTINO-VIA MAESTRA.

Art. 31 - Area di salvaguardia del contesto archeologico

Le tavole **PSO2**, **PSO2 a**, **PSO2 b** della disciplina strutturale del territorio indicano il limite del territorio circostante del sito d’interesse archeologico da considerare quale area di salvaguardia del contesto paesaggistico ed ambientale del sito stesso. In tale ambito, gli eventuali interventi di nuova edificazione ammissibili sulla base delle disposizioni normative specifiche per le zone di piano coinvolte dovranno osservare anche le seguenti prescrizioni:

- Altezza massima: 4,5 ml;
- Lunghezza massima delle fronti verso il sito archeologico: 8 ml;
- Obbligo di piantumazione di filari arborei d’alto fusto della lunghezza di almeno 10 ml interposti verso il sito archeologico, a non più di 15 m dagli edifici di nuova costruzione;
- Distanza radiale minima tra qualunque nuovo manufatto, anche interrato, da recinzioni o murature del sito archeologico: 50 ml.

Art. 32 - Insediamento di impianto del centro antico

1. L’ambito comprende le aree prevalentemente edificate frutto di una stratificazione edilizia sui tessuti di antico impianto che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e dei processi di formazione, nonché le aree che ne costituiscono l’intorno di integrazione storico-ambientale e paesaggistica. Esso pertanto comprende gli spazi inedificati e la rete viaria interna ai tessuti e può includere anche edifici di recente costruzione realizzati all’interno o ai margini dell’insediamento storico.
2. Di tale ambito il PUC prevede la conservazione e la riqualificazione architettonica, funzionale, sociale nella tutela dei caratteri tipo-morfologici.
3. Nell’ambito il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:
 - l’organizzazione dell’impianto urbanistico con particolare riferimento alle strade e alle piazze;
 - i caratteri tipo-morfologici originari degli edifici e dei relativi spazi di pertinenza;
 - la connotazione prevalentemente residenziale con episodi di complessità funzionale.
4. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:
 - la valorizzazione e il recupero dei caratteri tipo-morfologici e la tutela della loro specifica identità storico-culturale;
 - la riqualificazione degli spazi pubblici percorribili con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili;

- la promozione dell'incremento di complessità funzionale attraverso la destinazione a servizi privati degli spazi inutilizzati o sottoutilizzati.
- 5.** In tale zona omogenea il PUC si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica volto a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti; in alternativa i privati proprietari, anche riuniti in consorzio, possono proporre la definizione per l'intero ambito di proprietà di un Piano Attuativo ai sensi della normativa vigente. L'ambito di proprietà sarà definito da un aggregato edilizio e fondiario composto da una o più unità immobiliari, eventualmente anche non contigue, iscritte all'interno di una maglia stradale.
- 6.** Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:
- Nell'ambito delle Destinazioni Residenziali (DR): Residenza; Residenza collettiva non turistica (es. collegi).
 - Nell'ambito delle Destinazioni Turistiche-Ricettive (DT): Alberghi e pensioni, con attività connesse e complementari (es. centri congressuali); Motel, residence, strutture ricettive extralberghiere, come definite dalla L.R. 17/2001 con esclusione delle case e appartamenti per vacanze di cui all'art.1 lett.b) della stessa L.R..
 - Nell'ambito delle Destinazioni Commerciali e Direzionali (DC): Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita fino a mq 250); Pubblici esercizi; Studi professionali e piccoli uffici in genere; Attività finanziarie ed assicurative; Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, agli automezzi; Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano.
 - Nell'ambito dei Servizi Pubblici o di Pubblico Interesse (SP): Servizi pubblici; Attività sanitarie ed assistenziali; Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso; Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici; Attività culturali, di istruzione superiore, di formazione e di ricerca; Parcheggi pubblici o di uso pubblico in sede propria; Attività di svago, riposo e sportive; Servizi tecnici e tecnologici.

Tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/1934, e, in ogni caso non devono contrastare con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

- 7.** In assenza dell'intervento urbanistico preventivo le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
- a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b) Restauro e risanamento conservativo, teso alla valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili ed ancora sussistenti.
 - c) Interventi di adeguamento sismico ed efficientamento energetico.

Le trasformazioni fisiche ammissibili, subordinate ad un'accurata verifica delle strutture che ne acclari la situazione statica presente e definisca le condizioni (anche concernenti interventi su elementi esistenti) alle quali le predette trasformazioni sono effettuabili, non devono avere carattere invasivo o distruttivo della natura dei luoghi, ma sostanzialmente riqualificare aree degradate recuperando il fascino dei luoghi, ed ispirandosi ove possibile al principio della conservazione e/o del ripristino degli elementi architettonici tradizionali.

- 8.** Non sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere, le quali potranno essere utilizzate esclusivamente per migliorare la dotazione di servizi pubblici.
- 9.** Gli interventi di trasformazione tesi alla realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico potranno essere oggetto di agevolazioni fiscali da determinarsi con atto dell'organo collegiale comunale competente.

- 10.** Per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali (fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente come ad esempio casa singola pluripiano, e le residenze collettive) ai piani terra sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale (DR).

Art. 33 - Insediamenti di impianti dei nuclei storici

- 1.** Il PUC valorizza i tessuti insediativi, gli edifici, gli impianti, la viabilità, i manufatti e le sistemazioni antiche di interesse storico-culturale, includendo nella valorizzazione anche le parti dei relativi contesti da considerare inscindibilmente connessi sotto il profilo storico-percettivo ai citati elementi.
- 2.** In particolare, è prescritta la conservazione di masserie ubicate ed integrate nel sistema insediativo, promuovendone l'utilizzazione a fini sociali e culturali.
- 3.** Per tutti i nuclei insediativi storici individuati dalla disciplina strutturale si prescrive la redazione di Piani di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata ai sensi degli art. 28 e 30 della L. 457/78, dell'art. 16 della L. 179/92 e del D. M. 1/12/94 (programmi di recupero urbano).
- 4.** Nelle more di approvazione dei suddetti Piani di Recupero sono ammessi per tali tessuti edilizi esclusivamente interventi di:
 - Manutenzione ordinaria;
 - Manutenzione straordinaria;
 - Risanamento conservativo.
 - Interventi di adeguamento sismico ed efficientamento energetico.

Sono consentiti, inoltre, l'eliminazione dei corpi di fabbrica aggiunti incongrui per la creazione e l'ampliamento degli spazi liberi.

- 5.** Nello strumento urbanistico esecutivo dovranno essere indicati materiali, pavimentazioni, sistemazioni esterne, alberature compatibili con i caratteri architettonici del complesso.
- 6.** Solo nelle porzioni di edificio attualmente già adibite ad abitazioni è consentita la permanenza delle funzioni residenziali.
- 7.** Fermo quanto previsto al comma 6,- Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:
 - servizi sociali di proprietà pubblica e di gestione pubblica;
 - sale per attività museali, espositive e culturali;
 - attività artigianali con esclusione delle attività insalubri;
 - attività di commercio al dettaglio;
 - attività di ristorazione.

Art. 34 - Edilizia di interesse storico - testimoniale

Sugli edifici rurali, masserie, i mulini, le edicole o altri manufatti antichi, ancorché parzialmente alterati o non integri, sono ammissibili solo interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, risanamento conservativo o restauro. Sugli spazi scoperti di immediata pertinenza sono prescritti interventi di sistemazione con tecniche di ingegneria naturalistica. È ammessa l'utilizzazione degli ambienti interni praticabili a fini residenziali, turistici o socio-culturali.

Art. 35 - Riqualficazione, consolidamento ed integrazione delle aree insediative di recente formazione

- 1.** La disciplina strutturale del PUC articola le aree insediative di recente formazione in rapporto al contesto (urbano o rurale), al grado di compiutezza dell'assetto urbanistico, alle destinazioni prevalenti esistenti e di progetto, alla previsione di interventi di trasformazione. Per ciascuna tipologia il PUC detta prescrizioni per le trasformazioni da realizzare con intervento diretto, direttive per i piani operativi e direttive e prescrizioni per gli interventi da realizzare attraverso PUA.

2. Gli obiettivi e le strategie per tutte le aree insediative di recente formazione fanno riferimento in maniera specifica all'obiettivo generale di *Promuovere la qualità e l'integrazione spaziale e funzionale del sistema insediativo*, e sono formulate in coerenza con il principio del contenimento del consumo di suolo al fine del:
 - rafforzamento delle relazioni tra i centri e nuclei storici e le zone residenziali ad esso prossime;
 - miglioramento della qualità urbanistica degli insediamenti residenziali recenti e rafforzamento delle reciproche relazioni;
 - riqualificazione urbanistica e valorizzazione sostenibile dei nuclei residenziali del territorio extraurbano;
 - promozione dell'utilizzazione delle fonti energetiche rinnovabili e del risparmio energetico e idrico;
 - adeguata valutazione delle esigenze abitative e di servizi della comunità locale;
 - sviluppo delle attività turistiche connesse alla fruizione culturale e ambientale.
3. In particolare, di seguito si richiamano i principali criteri su cui dovranno basarsi le azioni di riqualificazione e trasformazione:
 - miglioramento della forma urbana dei centri e nuclei abitati con un'azione di ricucitura che, nel rispetto degli elementi più qualificanti dei tessuti urbani adiacenti, degli assetti vegetazionali, geomorfologici e dei valori visuali, utilizzando i lotti liberi interclusi, leghi organicamente le varie parti e funzioni dell'abitato, affidando il ruolo di connettivo fondamentale agli spazi pubblici percorribili (piazze, strade, percorsi pedonali, verde pubblico) opportunamente configurati ed attrezzati, prevedendo spazi e calibrati volumi privati residenziali o destinati a servizi urbani ed attività terziarie, anche in rapporto alle funzioni pubbliche presenti nel comune;
 - riuso delle aree e degli edifici dismessi o inutilizzati, ove possibile, come opzione prioritaria per il soddisfacimento delle esigenze insediative;
 - realizzazione della nuova edificazione, per quanto possibile, in aree contigue ai tessuti insediativi esistenti, già infrastrutturati;
 - promozione di processi e procedure finalizzati a qualificare sotto il profilo morfologico, architettonico ed ambientale la progettazione e la realizzazione degli interventi pubblici e privati;
 - miglioramento dei paesaggi urbani e rurali;
 - regolamentazione degli interventi sul patrimonio edilizio pubblico e privato in modo da conseguire adeguati risparmi e autosufficienze energetici e idrici;
 - sistemazione degli spazi scoperti di pertinenza degli edifici prevedendo adeguate quote di aree a verde e, per la viabilità pedonale e di servizio, pavimentazioni con materiali drenanti;
 - sistemazione delle aree di parcheggio a raso con alberature e con pavimentazioni drenanti;
 - realizzazione di fasce alberate lungo le strade di maggior traffico;
 - realizzazione di strade e piazze pubbliche con modalità costruttive e materiali che riducano l'impermeabilizzazione del suolo e consentano l'infiltrazione delle acque nel suolo previa filtratura;
 - soddisfacimento dei fabbisogni abitativi e di attrezzature pubbliche nonché di servizi privati di interesse collettivo, favorendone la migliore fruizione funzionale e spaziale;
 - verifica della compatibilità, sotto il profilo del rischio di inquinamento atmosferico ed acustico, delle attività produttive presenti nei tessuti residenziali, prevedendo, nei "piani operativi", norme incentivanti il trasferimento delle attività incompatibili nelle aree per gli insediamenti produttivi;
 - integrazione dei nuovi interventi di edificazione con il tessuto urbano esistente, contribuendo a migliorarne l'identità spaziale e funzionale in particolare attraverso la creazione di luoghi centrali riconoscibili dalla comunità locale.
4. La disciplina strutturale articola le aree insediative di recente formazione nei seguenti ambiti:
 - Ambiti urbani con tessuti prevalentemente compiuti;
 - Ambiti urbani con tessuti parzialmente edificati;
 - Ambiti urbani e contesti di riaménagemento e di integrazione funzionale mista;

- Ambiti edilizi prossimi al centro urbano;
- Ambito di potenziale insediamento di servizio alla collettività;
- Potenziale contesto per la realizzazione di assi attrezzati verdi di livello territoriale.

Art. 36 - Ambiti urbani con tessuti prevalentemente compiuti

1. Comprendono gli ambiti urbani prevalentemente edificati generalmente con continuità e caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale con la presenza di servizi. L'impianto urbanistico, tuttavia, anche nelle zone prevalentemente sature, presenta una carente organizzazione nel rapporto tra spazi edificati e trama viaria che incide negativamente sul potenziale ruolo strutturante, sotto il profilo sia morfologico che funzionale, del sistema degli spazi pubblici. In tali ambiti i "piani operativi" potranno individuare e disciplinare interventi complessi da attuare mediante PUA. In assenza di questa opzione, il piano strutturale consente il completamento in regime di intervento diretto dei lotti liberi rispondenti ai parametri per le zone B del Decreto Interministeriale N. 1444/1968.
2. Negli "Ambiti urbani con tessuti prevalentemente compiuti" sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - residenze;
 - garage individuali o depositi di materiali che non siano fonte di pericolo per la collettività;
 - autorimesse e garage non pertinenziali;
 - servizi pubblici, anche gestiti in concessione da privati o soggetti misti;
 - uffici pubblici;
 - associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
 - ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo;
 - attività artigianali con esclusione – previo parere della competente ASL – delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori;
 - attrezzature a carattere religioso;
 - commercio al dettaglio;
 - sale di riunione e di spettacolo;
 - uffici privati e studi professionali;
 - alberghi e pensioni;
 - servizi sanitari, assistenziali, sociali, culturali di proprietà e gestione privata.

Sono consentite, con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94, destinazioni diverse in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate).

3. Negli "Ambiti urbani con tessuti prevalentemente compiuti" sono consentiti i seguenti interventi:
 - il mutamento di destinazione d'uso dell'edilizia esistente, senza incrementi volumetrici, nell'ambito delle categorie di cui al punto precedente;
 - manutenzione ordinaria;
 - opere interne;
 - manutenzione straordinaria;
 - risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - riutilizzazione residenziale dei sottotetti esistenti secondo criteri e parametri della legge regionale 15/2000 adeguati dalla Finanziaria regionale del 2013 che ha modificato i limiti dimensionali per il recupero abitativo del sottotetto (altezza media interna minima di 2,20 m e altezza minima alla parete di 1,40 m);

- demolizione anche con ricostruzione, ed eventualmente con variazione della destinazione d'uso consentita solo per i piani terra, nel rispetto del limite della cubatura esistente;
 - interventi di miglioramento ed integrazione della rete dei percorsi carrabili e pedonali;
 - nuova edificazione.
- 4.** È prescritta la riqualificazione dei giardini e degli orti, con l'obbligo di conservazione, nelle aree scoperte private di pertinenza degli edifici esistenti, delle alberature esistenti: a tal fine non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti aree verdi se la copertura del terreno al di sopra del solaio di calpestio risulti di spessore insufficiente alla permanenza della vegetazione esistente, e comunque inferiore a ml 3,00 in caso di presenza di alberi o a ml 1,00 in caso di presenza di soli arbusti.
- 5.** Negli *Ambiti urbani prevalentemente compiuti* sono ammissibili interventi di nuova edificazione residenziale nel rispetto dei seguenti parametri: Indice di edificabilità fondiaria (IF) non superiore a 3,0 mc/mq, H max non superiore a m 13.

Art. 37 - Ambiti urbani con tessuti parzialmente edificati

- 1.** Comprendono gli ambiti urbani parzialmente edificati generalmente caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale. L'impianto urbanistico presenta una carente organizzazione nel rapporto tra spazi edificati e trama viaria che incide negativamente sul potenziale ruolo strutturante, sotto il profilo sia morfologico che funzionale, del sistema degli spazi pubblici. In tali ambiti il PSC individua e disciplina il completamento in regime di intervento diretto dei lotti liberi rispondenti ai parametri per le zone B del Decreto Interministeriale 1444/1968.
- 2.** Negli "Ambiti urbani con tessuti parzialmente edificati" sono ammesse le seguenti destinazioni:
- residenze;
 - garage individuali o depositi di materiali che non siano fonte di pericolo per la collettività;
 - autorimesse e garage non pertinenziali;
 - servizi pubblici, anche gestiti in concessione da privati o soggetti misti;
 - uffici pubblici;
 - associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
 - ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo;
 - attività artigianali con esclusione – previo parere della competente ASL – delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori;
 - attrezzature a carattere religioso;
 - commercio al dettaglio;
 - sale di riunione e di spettacolo;
 - uffici privati e studi professionali;
 - alberghi e pensioni;
 - servizi sanitari, assistenziali, sociali, culturali di proprietà e gestione privata.

Sono consentite, con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94, destinazioni diverse in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate).

- 3.** Negli "Ambiti urbani parzialmente edificati" sono consentiti i seguenti interventi:
- il mutamento di destinazione d'uso dell'edilizia esistente, senza incrementi volumetrici, nell'ambito delle categorie di cui al punto precedente;
 - manutenzione ordinaria;
 - opere interne;
 - manutenzione straordinaria;

- risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - riutilizzazione residenziale dei sottotetti esistenti secondo criteri e parametri della legge regionale 15/2000 adeguati dalla Finanziaria regionale del 2013 che ha modificato i limiti dimensionali per il recupero abitativo del sottotetto (altezza media interna minima di 2,20 m e altezza minima alla parete di 1,40 m);
 - demolizione anche con ricostruzione, ed eventualmente con variazione della destinazione d'uso consentita solo per i piani terra, nel rispetto del limite della cubatura esistente;
 - interventi di miglioramento ed integrazione della rete dei percorsi carrabili e pedonali;
 - nuova edificazione.
4. È prescritta la riqualificazione dei giardini e degli orti, con l'obbligo di conservazione, nelle aree scoperte private di pertinenza degli edifici esistenti, delle alberature esistenti: a tal fine non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti aree verdi se la copertura del terreno al di sopra del solaio di calpestio risulti di spessore insufficiente alla permanenza della vegetazione esistente, e comunque inferiore a ml 3,00 in caso di presenza di alberi o a ml 1,00 in caso di presenza di soli arbusti.
5. Negli *Ambiti urbani parzialmente edificati* il PSC individua le aree, che complessivamente rispondendo ai requisiti per le zone B del D.I. 1444/1968 possano dar luogo a zone edificate di completamento nei cui lotti ineditati siano ammissibili interventi di nuova edificazione residenziale nel rispetto dei seguenti parametri: Indice di edificabilità fondiaria (IF) non superiore a 1,5 mc/mq, H max non superiore a m 10.

Art. 38 - Ambiti urbani e contesti di riammagliamentamento e di integrazione funzionale mista

1. Comprendono aree adiacenti o prossime al centro urbano che richiedono estesi interventi di riorganizzazione ed integrazione territoriale che favoriscano la ricucitura dei tessuti, il miglioramento della qualità dello spazio urbano ed un'equilibrata diffusione di servizi, nonché un migliore inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale. Il PUC include in tali ambiti le aree in cui la compresenza di zone edificate e di ampi spazi liberi determina complessivamente un assetto spaziale frammentato ed incompiuto, in gran parte carente di servizi e di un'organizzata rete viaria.
2. In tali ambiti i "piani operativi", in conformità con la disciplina del piano strutturale definiscono gli interventi di riqualificazione, trasformazione e nuova edificazione.
- Negli *Ambiti urbani e contesti di riammagliamentamento e di integrazione funzionale mista* i "piani operativi" delimitano sub-ambiti di trasformazione insediativa, nei quali sono ammessi interventi di nuova edificazione da attuare previa approvazione di PUA, di iniziativa privata e/o pubblica, che definiranno in dettaglio i criteri e parametri di tipo perequativo. In ogni caso dovranno recepire quanto stabilito all'art. 48 c. 4 delle NTA del PTC.
3. Nelle more di approvazione del Piano Operativo di cui al precedente comma, in questi ambiti per i tessuti edilizi e/o i manufatti esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di:
- Manutenzione ordinaria;
 - Manutenzione straordinaria;
 - Ristrutturazione edilizia;
 - Risanamento conservativo.
 - Interventi straordinari di adeguamento sismico ed efficientamento energetico.

Art. 39 - Aggregati edilizi prossimi al centro urbano

1. Comprendono raggruppamenti di edifici sorti in contesti prevalentemente agricoli. Vanno conservati gli attuali livelli di bassa densità edilizia ed i caratteri originari superstiti.
2. Negli Aggregati edilizi prossimi al centro urbano che complessivamente rispondono ai requisiti per le zone B del D.I. 1444/1968 sono identificabili zone edificate di completamento nei cui lotti ineditati sono ammissibili

interventi di nuova edificazione residenziale, in regime di intervento diretto, nel rispetto dei seguenti parametri:
Indice di edificabilità fondiaria (IF) non superiore a 1,5 mc/mq, H max m 7.

3. Il PUC individua gli aggregati insediativi nel territorio rurale nei quali, in rapporto alla consistenza ed all'ubicazione, è opportuno perseguire un calibrato incremento di complessità funzionale, a condizione che le dotazioni di opere di urbanizzazione primaria lo consentano.
4. Sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - residenza;
 - attrezzature pubbliche e private di interesse locale;
 - commercio al minuto;
 - servizi alla residenza;
 - piccola ricettività turistica;
 - esercizi pubblici;
 - attività agricole.
5. Negli *Aggregati edilizi prossimi al centro urbano* sono ammessi interventi di nuova costruzione, come disciplinato al precedente comma 2, mentre sull'edilizia legittimamente esistente o condonata sono consentite, in regime di intervento diretto, le seguenti categorie di intervento edilizio:
 - manutenzione ordinaria;
 - opere interne;
 - manutenzione straordinaria;
 - risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia e urbanistica;
 - mutamento di destinazione, limitatamente a locali al piano terra da residenza o depositi a commercio al dettaglio, a condizione di sufficienti opere di urbanizzazione primaria.
6. Per le superfici scoperte non impermeabilizzate non oggetto di trasformazione sono vietate:
 - l'impermeabilizzazione delle aree verdi, tanto che siano costituite da giardini ornamentali quanto da aree agricole;
 - l'introduzione nelle aree verdi di vegetazione non autoctona.

Art. 40 - Ambito di potenziale insediamento di servizi alla collettività

1. Gli indirizzi strategici del PUC individuano le aree come potenziali ambiti per la realizzazione di servizi alla collettività che comportino interventi anche finalizzati alla riqualificazione e rigenerazione dei tessuti urbani.
2. Il piano in questi ambiti si attua attraverso PUA di iniziativa pubblico-privata di interesse pubblico e/o attraverso progetti di opere pubbliche, che comunque non dovranno compromettere l'integrità dei valori ambientali e paesaggistici del contesto.
3. I PUA e/o i progetti di cui sopra dovranno prevedere, per le superfici scoperte non impermeabilizzate, la rinaturalizzazione e la piantumazione di alberature di specie autoctone nella misura di minima di 250 alberi d'alto fusto per ettaro. In ogni caso dovranno recepire quanto stabilito all'art. 48 c. 4 delle NTA del PTC.

Art. 41 - Potenziale contesto per la realizzazione di assi attrezzati verdi di livello territoriale

1. L'ubicazione e le caratteristiche dell'area individuate le rendono idonee ad un uso ricreativo connesso alla fruizione ambientale, per un'utenza anche sovralocale, attraverso la realizzazione di parchi urbani lineari attrezzati.
2. I "piani operativi" definiranno la tipologia di parco e gli interventi da realizzare, previa formazione di un PUA, in rapporto alle attività da ospitare che potranno riguardare attività ludico-sportiva, a carattere culturale e per il sociale, e laboratori didattici inerenti ai temi ambientali. Gli interventi dovranno garantire la conservazione delle

specie arboree presenti nell'area e non dovranno compromettere l'assetto morfologico ed idrogeologico del suolo.

3. Nell'ambito potranno essere realizzati e valorizzati, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con il contesto:
 - manufatti atti ad ospitare i servizi minimi quali accoglienza, informazione, servizi igienici, servizi di primo soccorso;
 - le strutture necessarie alle attività del parco;
 - aree di parcheggio e la viabilità carrabile strettamente necessaria all'accesso ad esse;
 - percorsi pedonali;
 - aree pic-nic
 - segnaletica;
 - elementi minimi di arredo quali panchine, cestini per i rifiuti, fontanelle idropotabili;
 - eventuali opere necessarie al consolidamento dell'assetto idrogeologico.
4. Per gli immobili legittimamente esistenti che ricadono in tale contesto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia comprensiva di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica e variazione di destinazione d'uso nell'ambito di quelle pubbliche o di interesse pubblico.

Art. 42 - Sistema delle attrezzature pubbliche

1. Il sistema delle attrezzature pubbliche comprende esistenti spazi pubblici e di uso pubblico, edificati o sistemati a verde e/o impianti sportivi coperti e scoperti, di rango sovracomunale o locale. Entreranno a far parte del sistema delle attrezzature pubbliche: le attrezzature di interesse pubblico realizzate per iniziativa sia pubblica che privata, di rango locale e non, gli spazi pubblici e di uso pubblico, che verranno realizzati in attuazione del PUC dalle pubbliche amministrazioni o dai privati nell'ambito delle apposite convenzioni.
2. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia comprensiva di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica e variazione di destinazione d'uso nell'ambito di quelle pubbliche o di interesse pubblico.
3. La gestione delle attrezzature pubbliche di parcheggio o per lo sport o socio-culturali possono essere affidate in gestione a soggetti privati previa stipula di apposita convenzione che garantisca pienamente il carattere collettivo egualitario dei servizi offerti a fronte di tariffe d'uso di tipo sociale.

Art.43 - Attrezzature pubbliche edificate di rango non locale

1. Comprendono le aree occupate da attrezzature collettive di livello non locale (scuole superiori, uffici amministrativi diversi da quelli comunali, ecc.).
2. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e variazione di destinazione d'uso nell'ambito di quelle pubbliche o di interesse pubblico.
3. Quando specifiche aree siano state già oggetto di progetti pubblici approvati – anche solo come progetti definitivi – in data anteriore a quella di adozione del presente PUC si intende recepita nel PUC, per le destinazioni specifiche, l'impostazione urbanistica dei citati progetti pubblici approvati.

Art. 44 - Attrezzature pubbliche a verde e per lo sport di rango locale

1. Sono le aree occupate da giardini o parchi di quartiere o impianti sportivi pubblici esistenti.
2. Negli spazi pubblici esistenti è obbligatoria la manutenzione, oltre che delle pavimentazioni e delle opere d'arte, anche degli impianti arborei ed arbustivi.

3. In ciascuno dei giardini pubblici e parchi di quartiere è ammessa la realizzazione – con esclusione di modifiche dell'andamento naturale del suolo per un'altezza superiore a 1,00 ml – di impianti smontabili per la vendita di generi di ristoro, bevande etc. di superficie utile non superiore ciascuno a 16 mq e complessivamente a 100 mq, e piccoli impianti scoperti di gioco per bambini, la cui gestione può essere anche concessa – mediante apposita convenzione – a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione e la gestione sociale di quote proporzionali di parco pubblico.
4. In caso di impianti sportivi pubblici o convenzionati è consentita la realizzazione di spogliatoi, servizi, tribunette ecc. nel limite massimo di copertura del 20% dell'area; dette attrezzature dovranno avere altezza massima di ml. 4,00 all'estradosso.

Art. 45 - Attrezzature pubbliche edificate di rango locale

1. Comprendono le aree occupate da attrezzature pubbliche e di uso pubblico di livello locale (scuole materne e dell'obbligo, ambulatori, consultori, sedi amministrative comunali, chiese parrocchiali etc.).
2. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e variazione di destinazione d'uso nell'ambito di quelle pubbliche o di interesse pubblico.
3. Quando specifiche aree siano state già oggetto di progetti pubblici approvati – anche solo come progetti definitivi – in data anteriore a quella di adozione del presente PUC si intende recepita nel PUC, per le destinazioni specifiche, l'impostazione urbanistica dei citati progetti pubblici approvati.
4. Qualora un'attrezzatura esistente comunale sia già dismessa in via definitiva o lo divenga anche dopo l'adozione o l'approvazione del presente PUC, l'Amministrazione comunale potrà, senza necessità di varianti allo strumento urbanistico generale:
 - conferire ad essa una diversa destinazione pubblica;
 - darla in locazione per destinazioni private compatibili, ad esempio, del terziario urbano o anche per attività produttive ad alta tecnologia ecocompatibili.

Nel caso, invece, che l'Amministrazione comunale intenda inserirla in un piano di alienazione, dovrà contestualmente provvedere a modificare il "piano strutturale" del PUC determinando la/e nuova/e destinazione/i privata/e compatibili. In caso di dismissione di un'attrezzatura pubblica di proprietà di un Ente diverso dal Comune, il cambio di destinazione ad abitazioni è ammesso in vista di un provvedimento di alienazione.

Art. 46 - Parcheggi pubblici

1. Comprendono le aree utilizzate o destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.
2. È fatto obbligo di risistemare dette aree entro due anni dall'approvazione del PUC con la realizzazione di pavimentazioni drenanti del tipo indicato nel Documento di lavoro dei Servizi della Commissione Europea (Bruxelles, 15.05.2012) SWD (2012) 101 final/2 – Allegato 5, piantumando inoltre in testa agli stalli o fra coppie di essi opportune alberature idonee per tipologia di ramificazione e fogliame, per assenza di resine o frutti zuccherini, per scarsa attrattività nei confronti dell'avifauna.
3. In caso di parcheggi di proprietà privata, è prescritta la stipula di una convenzione con il Comune sia per garantire tariffazioni idonee alla funzione pubblica sia per disciplinare la ripartizione di oneri e profitti.

Art. 47 - Attrezzature e servizi privati

1. Comprendono aree utilizzate per attività e servizi privati, di tipo turistico ricettivo o complementare (ristorazione etc.), agriturismo, sportivo, ricreativo, assistenziale, etc. Nella classificazione rientrano anche le sedi delle attività private di raccolta e trattamento di materiali da smaltire, ivi inclusi i rifiuti solidi urbani di varia tipologia e composizione.

2. Le sedi attrezzate/edificate sulla base di legittimi atti abilitativi comunali si intendono confermate nel PUC con le attuali destinazioni. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia a parità di volume e di sagome, con l'obbligo di incrementare di almeno il 20% le superfici scoperte permeabili. Sono altresì ammessi gli ampliamenti, con altezza massima pari a quella preesistente, collegati con nuove normative di settore ovvero prescritti dalle condizioni progettuali di finanziamenti pubblici. In caso di insufficiente disponibilità di suolo all'interno degli ambiti di cui al presente articolo, le attività esistenti che si svolgono in sedi legittimamente attrezzate o edificate ovvero regolarmente condonate possono utilizzare, per attrezzature sportive scoperte, anche suoli adiacenti di proprietà, se ricadenti in zona agricola ordinaria.

TITOLO VIII - SISTEMA DELLA MOBILITÀ, DELLA PRODUZIONE E DELLE INFRASTRUTTURE

Art. 48 - Sistema della mobilità

Il sistema della mobilità comprende le strade pubbliche urbane, le strade extraurbane pubbliche e consortili ed i percorsi pedonali. Il territorio comunale è interessato dal tratto della linea ferroviaria Napoli-Nola-Baiano della Circumvesuviana.

Art. 49 - Viabilità carrabile di potenziamento - percorsi ibridi

1. Nelle tavole del "piano strutturale" del PUC sono indicati gli interventi di potenziamento di alcuni tratti stradali. Detti interventi, che nel "piano strutturale" hanno un carattere di direttiva, si attuano in conseguenza dell'inclusione nel "piano operativo" del PUC o mediante specifici progetti esecutivi di iniziativa pubblica debitamente approvati e finanziati o, nel caso ricadano all'interno di aree di trasformabilità, attraverso piani attuativi che possono eventualmente proporre soluzioni di tracciato parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale.
2. Fino alla realizzazione delle opere di potenziamento delle infrastrutture viarie, sono ammessi la prosecuzione delle attività coltivatrici o delle altre utilizzazioni legittimamente in atto nonché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo degli edifici e degli altri manufatti esistenti, delle infrastrutture tecnologiche a rete, delle opere di difesa del suolo e simili.

Art. 50 - Percorsi ciclopedonali da realizzare e/o integrare e/o riqualificare e/o valorizzare

1. Nelle tavole del "piano strutturale" del PUC sono indicati gli interventi di sistemazione di percorsi ciclopedonali esistenti o di costruzione di nuovi che, da una parte interagiranno con la rete dei percorsi stradali o riservati ai pedoni, e dall'altra costituiranno un sistema di itinerari di particolare interesse sociale e percettivo in quanto permetteranno di realizzare, spesso in contiguità con le connessioni ecologiche dei canali, un ricco sistema di collegamento tra i tessuti edilizi e lo spazio rurale della campagna aperta. Come sistema ciclopedonale esso è immaginato strettamente integrato con quello dei parchi verdi lineari e con il sistema delle attrezzature pubbliche.
2. Gli interventi saranno eseguiti mediante progetti pubblici regolarmente approvati e finanziati ovvero mediante accordi convenzionali con le proprietà interessate.

Art. 51 - Consolidamento, riqualificazione e integrazione del sistema della produzione

Il PUC promuove il consolidamento, la riqualificazione e l'integrazione del sistema produttivo industriale, artigianale, manifatturiero e terziario.

Art. 52 - Area PIP in corso di completamento

Nell'ambito del Piano di insediamenti produttivi PIP è tuttora in corso l'insediamento di attività produttive. Per tale area, attualmente solo parzialmente occupata, il PUC recepisce le disposizioni del PIP vigente. I "piani operativi" potranno individuare interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'ambito definendone opportune modalità attuative e gestionali, in particolare garantendo, nelle forme compatibili, corridoi e connessioni ecologiche, e promuovendo misure di risparmio energetico o di utilizzazione di fonti rinnovabili.

Art. 53 - Sedi di attività produttive e turistico-ricettive esistenti

- 1.** Comprendono i manufatti esistenti e le relative aree di pertinenza totalmente o prevalentemente utilizzati per attività commerciali, attività artigianali, attività alberghiere, attività ristorative, altre attività economiche e produttive, con eventuale presenza di quote residenziali. L'individuazione dei manufatti e delle destinazioni d'uso in atto è operata sulla base della situazione di fatto esistente, con salvezza degli esiti delle procedure di verifica della legittimità dei manufatti e delle destinazioni d'uso e degli esiti delle eventuali procedure di condono o di sanatoria edilizia presentate.
- 2.** Salvo quanto stabilito dal comma 1, per le attività produttive presenti in contesti residenziali e sottoposte dalla normativa vigente a condizioni di compatibilità urbana sotto il profilo diretto o indiretto del rumore, degli inquinamenti e del traffico, la sussistenza di tali condizioni è verificata dagli organi di controllo preposti. In caso di esito negativo della verifica è obbligatoria la presentazione entro sei mesi di un progetto di adeguamento ambientale (sotto il profilo acustico, degli inquinamenti, del traffico) secondo le prescrizioni comunali.
- 3.** Sui manufatti e le aree di cui al comma 1, previa verifica dello stato legittimo, sono ammessi, in regime di intervento diretto, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia comprensiva di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, ivi inclusa la possibilità di realizzazione di soppalcature per una superficie non superiore al 30% di quella utile del locale, fermo restante le norme sulle altezze libere interne e previa valutazione della ASL delle condizioni igieniche delle utilizzazioni specifiche di progetto. Sono altresì ammessi interventi di variazione di destinazione che, se tesi a realizzare unità abitative, non possono superare il 20% della cubatura esistente, pervenendo comunque a non più di mc 500 di residenza compresa quella eventualmente esistente.
- 4.** Sui manufatti e le aree di cui al comma 1 contesti extraurbani, previa verifica dello stato legittimo, in aggiunta agli interventi di cui al comma 3, sono anche ammissibili interventi di nuova edificazione per ampliamento delle superfici destinate ad attività produttive entro il limite di un rapporto di copertura pari al 50% delle superfici inedificate disponibili. In caso di insufficiente disponibilità di suolo all'interno degli ambiti di cui al presente articolo, le attività esistenti che si svolgano in sedi legittimamente attrezzate o edificate ovvero regolarmente condonate possono utilizzare, nel rispetto del rapporto di copertura suindicato e garantendo connessioni ecologiche compatibili, anche suoli adiacenti di proprietà.
- 5.** In caso di demolizione e ricostruzione, il nuovo fabbricato, di volume non superiore al preesistente, potrà avere destinazione prevalente ad attività economico-produttiva, consentendosi solo una quota residenziale per l'alloggio del titolare o del custode, con superficie utile lorda non superiore a 150 mq.
- 6.** I progetti relativi ad interventi di ristrutturazione o sostituzione edilizia e/o di ampliamento dovranno prevedere specifiche misure per conseguire l'autonomia o il risparmio energetico mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili nonché per il risparmio idrico.
- 7.** In caso di esito negativo, ai sensi del comma 1, delle procedure di verifica della legittimità dei manufatti e/o delle destinazioni in atto o delle procedure di condono edilizio, trova applicazione la disciplina urbanistica dell'area, su cui i manufatti insistono, che è assorbita da quella della zona omogenea contigua prevalente in cui saranno ricompresi.
- 8.** In caso di cessazione o delocalizzazione dell'attività legittimamente esistente, resta confermata la destinazione urbanistica della zona in oggetto, per la quale si ammettono, con la esclusione di attività

produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94, le seguenti destinazioni di uso compatibili:

- attività artigianali con esclusione – previo parere della competente ASL – delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori;
- commercio al dettaglio e media distribuzione;
- servizi pubblici, anche gestiti in concessione da privati o soggetti misti;
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
- commercio al dettaglio;
- sale di riunione e di spettacolo;
- uffici privati e studi professionali;
- servizi sanitari, assistenziali, sociali, culturali di proprietà e gestione privata.

Art. 54 – Impianti esistenti di distribuzione carburanti

1. Comprendono le aree destinate a distributori di carburanti e stazioni di servizio esistenti.
2. Per gli impianti privi di spazi destinati a servizi commerciali, a norma dell'art. 12 della LRC n.8 del 30/07/13 e dell'art. 13 del Regolamento Regionale n. 1 del 20/01/2012, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione e nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri: U.T. = 0,05 mq/mq; H.M. = 5 ml.
3. Per gli impianti dotati di spazi destinati o da destinare ad attività complementari o servizi integrativi la nuova edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri: U.F. = 0,30 mq/mq; H.M. = 13,00 ml.
4. Non sono ammessi nuovi impianti negli ambiti del PUC equivalenti alle zone A.
5. Ai fini delle distanze di sicurezza e della normativa di prevenzione degli incendi si applicano il DPR 340/2003 e i dd.mm. 3.4.2007 e 28.6. 2002.

Art. 55 - Sistema delle infrastrutture

1. Comprende le aree occupate da (o destinate a) sedi di servizi ed impianti generali e tecnologici di competenza di pubbliche amministrazioni o di soggetti gestori di pubblici servizi: reti idriche, fognarie, energetiche e telematiche, serbatoi idrici, cabine per il metano, sottostazioni Enel, impianti di telecomunicazione, isole ecologiche, depuratori ecc. Eventuali diverse utilizzazioni in atto per effetto di atti contrattuali e abilitativi legittimi restano confermate.
2. Sugli impianti, gli edifici e le sistemazioni esterne sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, sostituzione o nuova edificazione per ampliamenti o innovazioni conseguenti a normative di settore, attrezzatura del territorio.
3. Il Piano si attua, per gli interventi sugli edifici e impianti esistenti, mediante intervento diretto e, per i nuovi impianti, secondo le disposizioni del "piano operativo" del PUC, mediante PUA o progetti pubblici specificamente approvati e finanziati; nelle more è consentita l'eventuale prosecuzione dell'utilizzazione agricola dei terreni con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc., mentre sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria; è ammissibile la manutenzione straordinaria subordinatamente alla assunzione unilaterale di un atto d'obbligo con il quale il richiedente si impegna a non richiedere in caso di esproprio il corrispondente incremento di valore dell'immobile.

Art. 56 – Fascia di rispetto - depuratori

1. Ogni impianto di depurazione comunale è un sistema tecnologico realizzato per eliminare dai sistemi di scarico fognario comunale sostanze estranee ed inquinanti. Tutti i processi coinvolti nel ciclo depurativo non sono altro

che gli stessi che avvengono normalmente in natura, ma massimizzati in velocità e resa all'interno dell'impianto di depurazione. Riferimento normativo per l'impianto di depurazione è la Deliberazione 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento, Allegato 4, "Norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione e dell'esercizio degli impianti di fognatura e depurazione".

2. L'ambito di rispetto del depuratore comprende una fascia di 100 mt. Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suddetta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.
3. Entro la fascia di rispetto sono ammesse esclusivamente nuove costruzioni funzionali all'impianto di depurazione.

Art. 57 - Impianti cimiteriali e relative fasce di rispetto

1. Ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i. e del punto 1.7 – Titolo II della L.R. 14/82, è vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 m dal perimetro dell'impianto cimiteriale, salve le eccezioni e le deroghe di seguito indicate:
 - *riduzione della fascia di rispetto per ampliare il cimitero:*
 - è prevista la possibilità di costruire nuovi cimiteri o ampliare i cimiteri esistenti prevedendo, mediante Delibera del Consiglio Comunale e parere dell'ASL competente, una fascia di rispetto ridotta fino a 50 mt dal centro abitato, qualora alternativamente non sia possibile provvedere diversamente ovvero il cimitero da ampliare sia separato da centro abitato da strade, ferrovie, fiumi, ecc.
 - *riduzione della fascia di rispetto per realizzare nuove previsioni:*
 - il Consiglio Comunale può consentire, previo parere favorevole dell'ASL, la riduzione della fascia fino a 50 mt dal centro abitato, per la realizzazione di un'opera pubblica, di parchi e giardini, di parchi pubblici e privati, di attrezzature sportive, di locali tecnici e serre, nonché per l'attuazione di un intervento urbanistico. Contestualmente alla riduzione di detta fascia, il Consiglio Comunale autorizza la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento degli esistenti.
 - *Interventi sugli edifici esistenti legittimi all'interno della fascia di rispetto:*
 - per gli edifici collocati all'interno della fascia di rispetto l'art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i. sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo degli edifici stessi, tra cui gli ampliamenti nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.
2. Le finalità perseguite dal vincolo cimiteriale sono rivolte a garantire la futura espansione del cimitero, a garantire il decoro di un luogo di culto nonché ad assicurare una cintura sanitaria attorno ai luoghi per loro natura insalubri.

PARTE QUARTA

DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

TITOLO IX – DIRETTIVE PER LA REDAZIONE DEI PIANI OPERATIVI

Art. 58 - Criteri di dimensionamento degli interventi edificatori

1. Il "piano operativo" definisce gli interventi di trasformazione infrastrutturale e insediativa compatibili con le disposizioni del "piano strutturale" da eseguire nel successivo quinquennio. Detti interventi devono risultare compatibili anche con il dimensionamento sostenibile delle trasformazioni effettuato secondo il seguente procedimento.
2. Il "piano operativo" deve essere corredato da una relazione tecnica che tenga conto di quanto stabilito dall'articolo 65 – Direttive per il dimensionamento dei PUC e per le politiche abitative delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Napoli.
3. Il fabbisogno residenziale decennale sarà stimato in rapporto all'obiettivo di rendere disponibile nel decennio un numero di alloggi, a partire da quelli esistenti, non inferiore al numero dei nuclei familiari stimato. In caso di sovrabbondanza degli alloggi rispetto ai nuclei familiari, il dimensionamento verrà espresso in riferimento ad interventi di recupero, articolandoli anche in rapporto alla suddivisione in quote di libero mercato, di edilizia residenziale sociale (mercato a prezzi controllati) e di edilizia pubblica sociale. Le componenti di disagio abitativo (residenti in case sovraffollate o inidonee, come definite nei documenti di pianificazione regionale e/o provinciale) debbono trovare soddisfazione nell'ambito delle quote di edilizia sociale.
4. Per la stima del fabbisogno residenziale si osserveranno le disposizioni dell'art. 65 del PTCP di Napoli.
5. Il "piano operativo", di validità quinquennale, dimensionerà in modo argomentato gli interventi da esso disciplinati che costituiranno frazione del fabbisogno decennale calcolato. Il successivo "piano operativo", nella propria relazione tecnica, aggiornerà la stima decennale del fabbisogno residenziale a tal fine monitorando anche l'attuazione del "piano operativo" precedente.

Art. 59 - Standard urbanistici

1. Nella medesima relazione di cui al precedente articolo, il "piano operativo", in riferimento agli indicatori demografici ivi specificati, calcolerà il fabbisogno decennale complessivo di spazi pubblici e di uso pubblico ex DI 1444/1968. Tale fabbisogno (detratte le attrezzature e gli spazi pubblici esistenti) deve risultare significativamente inferiore alla superficie delle aree classificate come trasformabili dalle disposizioni strutturali del PUC.
2. Il medesimo "piano operativo" indicherà le aliquote di tale fabbisogno che verranno soddisfatte dagli interventi da esso disciplinati, a tal fine applicando in ciascun ambito programmato gli standard minimi di legge.
3. Il successivo "piano operativo" aggiornerà il calcolo del fabbisogno di spazi pubblici e di uso pubblico, a tal fine monitorando l'attuazione del "piano operativo" precedente.

Art. 60 - Ambiti di intervento mediante PUA

1. Negli articoli precedenti sono indicati gli Ambiti la cui trasformazione può avvenire attraverso piani urbanistici attuativi (PUA).
2. Le trasformazioni ammesse in detti ambiti di intervento devono comunque garantire la tutela delle risorse di interesse naturale e culturale secondo quanto stabilito dal Titolo II delle Norme del PUC.
3. La progettazione dei PUA deve essere corredata dalla verifica della zonizzazione acustica e dalla scheda per il Monitoraggio degli impatti.
4. Gli interventi sugli edifici esistenti e sugli spazi di pertinenza privata sono disciplinati anche dal RUEC, salvo eventuali specificazioni contenute nei PUA.

- 5.** In fase di redazione dei PUA – oltre a specifiche misure per conseguire l'autonomia o il risparmio energetico mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili nonché per il risparmio idrico – si deve produrre adeguata documentazione comprovante la sostenibilità delle previsioni insediative riguardo alla capacità in essere o prevista delle infrastrutture di approvvigionamento e smaltimento e degli impianti a cui saranno condotti i reflui dei previsti insediamenti. In particolare devono essere illustrati: a) tracciato e capacità dei collettori fognari principali interessati dalle previsioni insediative; b) capacità di efficienza degli impianti di depurazione; c) capacità della rete scolante; d) eventuali opere o specifici oneri previsti a carico dei soggetti attuatori dei nuovi insediamenti ai fini della sostenibilità degli stessi; e) eventuali progetti di completamento o potenziamento degli impianti suddetti, finanziamenti e tempi di attuazione programmati, e relazioni temporali fra l'attuazione di tali progetti e l'attuazione dei nuovi insediamenti urbani; f) eventuali relazioni con i programmi di investimento dell'azienda o dell'ente gestore della rete fognaria e del servizio di depurazione. Qualora la sostenibilità di determinate previsioni urbanistiche sia condizionata alla preventiva realizzazione o potenziamento di determinate infrastrutture, tali condizioni di subordinazione temporale devono essere esplicitate nelle norme tecniche dei Piani Attuativi.
- 6.** I piani attuativi possono:
- precisare il perimetro degli ambiti di intervento individuati, adeguandolo alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
 - precisare i tracciati viari;
 - modificare il perimetro degli ambiti di intervento in conseguenza di esigenze sopravvenute relative a ritrovamenti archeologici, modifica o imposizione di vincoli, problemi geologici;
 - articolare l'ambito di intervento in più unità minime, in relazione alla programmazione temporale degli interventi;
 - modificare, sulla base di idonee motivazioni tecniche, all'interno di ciascun sub-ambito, la localizzazione degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e nel rispetto dei contenuti essenziali della morfologia progettuale.
- I PUA dovranno, inoltre, contenere:
- relazioni e grafici relativi alle reti idriche e fonti di approvvigionamento;
 - relazioni e grafici relativi alle reti fognarie, con particolare riferimento all'impiego di reti separate, ai punti di recapito e ai sistemi di depurazione, accumulo e riutilizzo delle risorse depurate;
 - relazioni e grafici relativi agli interventi per la tutela qualitativa e quantitativa delle risorse idriche superficiali e sotterranee.
- 7.** L'adozione delle modifiche di cui al comma 5 deve essere motivata dal Comune al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l'assenza di incremento del carico urbanistico.
- 8.** Prima dell'entrata in vigore dei piani attuativi previsti sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia, senza mutamenti dell'uso né del numero delle unità immobiliari;
 - trasformazioni e piccoli impianti inerenti alle infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili;
 - cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie e nell'ambito delle destinazioni ammesse.
 - Interventi di adeguamento sismico ed energetico.

Art. 61 - Disciplina della perequazione

- 1.** Le potenzialità di trasformazione edilizia e gli obblighi stabiliti dal PUC sono unitariamente conferiti all'insieme degli immobili compresi in ciascuno degli ambiti soggetti a piano attuativo, indipendentemente dalla

collocazione prevista degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. I proprietari di tali immobili sono tenuti a definire, mediante specifici accordi reciproci e successiva convenzione sottoscritta con il Comune, i criteri, le modalità ed i termini temporali con i quali soddisfare unitariamente agli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e alla cessione delle aree per le urbanizzazioni secondarie ed a garantire la perequazione dei benefici e degli oneri.
3. Non concorrono alla potenzialità di trasformazione edilizia le aree del sistema infrastrutturale esistente e le aree utilizzate per attività pubbliche esistenti ricadenti all'interno degli ambiti di intervento.

Art. 62 – Programmi Urbani Integrati

1. Le trasformazioni ammesse dal PUC e previste dai PUA possono essere realizzate mediante *Programmi urbani integrati*, così come individuati dal PUC e dai PUA coerentemente con le Norme tecniche di attuazione del PUC ed il RUEC.
2. Un Programma urbano integrato interessa uno o più ambiti territoriali, edificati o non, e può essere individuato dal PUC o dai PUA, che indicano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.
3. Le quote edificatorie sono espresse in metri quadrati di superficie utile lorda o in metri cubi e sono ripartite tra i proprietari in proporzione alla frazione percentuale da ciascuno di essi detenuta del complessivo valore imponibile accertato per l'insieme di tutti gli immobili ricadenti nell'area oggetto del Programma.
4. Successivamente alla data di approvazione del PUC, il Comune determina la quantità di quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili inclusi in ciascun Programma urbano integrato, nonché gli obblighi in favore del Comune o di altri soggetti pubblici funzionali all'attuazione del Programma stesso e ne dà comunicazione ai proprietari interessati. Le quote edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili ma non possono essere trasferite in altri ambiti soggetti a Programmi urbani integrati.
5. Se nel Programma urbano integrato sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile, lo stesso è determinato dall'ufficio tecnico comunale sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.
6. Ferme restando le quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili, il "piano operativo" del PUC o i PUA definiscono le caratteristiche e il dimensionamento degli interventi edilizi funzionali alla realizzazione, negli ambiti edificatori, di attrezzature e di altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria coerentemente a quanto previsto dalle NTA e dal RUEC.
7. L'indice perequativo è attribuito a tutte le proprietà dell'ambito del Programma urbano integrato che concorrono pro-quota alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e alla cessione delle aree per quelle secondarie nonché alla corresponsione degli oneri concessori nelle forme che saranno stabilite dall'Amministrazione Comunale. Sotto il profilo dell'equità, indifferentemente rispetto alla finale destinazione pubblica o privata delle aree, a tutti i proprietari fondiari sono garantiti i rispettivi diritti edificatori che potranno integralmente esercitare sul terreno stesso di loro proprietà o su un altro destinato a edilizia privata in conformità con le disposizioni del "piano operativo" del PUC e con le soluzioni progettuali del PUA.
8. Quando la superficie edificabile e la superficie oggetto di cessione sono contenute nella stessa area di trasformazione individuata nel "piano operativo" del PUC, la perequazione viene attuata secondo la rifusione fondiaria dell'area soggetta al programma, tipica della lottizzazione convenzionata. Il "piano operativo" del PUC, in caso di ambiti trasformabili eccessivamente piccoli o in relazione a diverse valutazioni di tipo gestionale, può individuare aree discontinue su cui obbligatoriamente progettare ed attuare PUA unitari.

- 9.** Sotto il profilo dell'efficacia, la perequazione consente all'Amministrazione Comunale di acquisire, in accordo con la proprietà e a titolo gratuito, i suoli necessari alla collettività o le aree meritevoli di tutela ambientale.
- 10.** Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna o possibile dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, il Consiglio Comunale, su proposta della Giunta Comunale, può eccezionalmente disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore degli immobili, tenendo conto del loro stato di fatto e di diritto, rispetto a quello di aree ricadenti nella stessa zona omogenea. L'intervento edilizio con monetizzazione degli standard potrà essere assentito, previo accertamento che nella zona di trasformazione di riferimento la riduzione degli standard non determini dotazione inferiore ai valori minimi per abitante fissati dalla normativa vigente e, in ogni caso, solo per interventi provenienti da pianificazioni e normative ordinarie, non derogatorie.

ALLEGATO I

INDICI URBANISTICO-EDILIZI, CATEGORIE DI INTERVENTO

Vengono qui riportate solo le definizioni degli indici urbanistici ed edilizi utilizzati nelle Norme Tecniche di Attuazione del presente PUC.

Per le altre disposizioni regolamentari si rinvia al RUEC Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

Art. 1 – Indici urbanistici

S.T. Superficie territoriale

Superficie reale complessiva di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica mediante piano urbanistico attuativo, comunque denominato. È comprensiva della superficie fondiaria, delle aree per le infrastrutture e per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle aree per attrezzature e spazi collettivi, anche preesistenti.

S.F. Superficie fondiaria

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte – pavimentate o meno – di pertinenza della costruzione.

S.P. Superficie permeabile

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

I.P.T. o I.P.F. Indice di permeabilità

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

U.T. Indice di utilizzazione territoriale = S.U./S.T.

È la massima superficie utile lorda (S.U.), espressa in mq, costruibile per ciascun mq della superficie territoriale (S.T.).

U.F. Indice di utilizzazione fondiaria = S.U./S.F.

È la massima superficie utile lorda (S.U.), espressa in mq, costruibile per ciascun mq della superficie fondiaria (S.F.).

I.T. Indice di fabbricabilità territoriale = V.C./S.T.

È il volume massimo complessivo (V.C.), espresso in mc, costruibile per ciascun mq della superficie territoriale (S.T.).

I.F. Indice di fabbricabilità fondiario = V.C./S.F.

È il volume massimo complessivo (V.C.), espresso in mc, costruibile per ciascun mq della superficie fondiaria (S.F.). Quando siano prescritti sia l'indice di fabbricabilità che quello di utilizzazione va sempre applicato il parametro tra i due che risulta più restrittivo, in base all'altezza interpiano – esistente o prevista – nell'edificio (o negli edifici) di cui calcolare superficie utile e volume.

Art. 2 – Indici edilizi

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, per "terreno sistemato" s'intende la configurazione della superficie del terreno circostante l'edificio quale risulta dalla realizzazione delle sistemazioni esterne delle aree di pertinenza, da prevedere obbligatoriamente in ciascun progetto edilizio, ovvero dalla sistemazione, in atto o prevista da progetti approvati, degli spazi pubblici su cui l'edificio sia eventualmente prospiciente.

S.U. Superficie utile lorda

È la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, scale ecc.) escluse le superfici accessorie.

S.C. Superficie coperta

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo perimetrale delle costruzioni, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,40 m. Per le costruzioni caratterizzate da diversa conformazione planimetrica dei piani, si assume come superficie coperta la superficie racchiusa nell'involuppo delle proiezioni a terra dei perimetri di tutti i piani fuori ed entro terra.

R.C. Rapporto di copertura = S.C./S.F.

È il rapporto massimo ammissibile fra la superficie coperta e quella fondiaria.

S.U.A. Superficie utile abitabile

Per superficie utile abitabile s'intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, squarci, vani di porte e finestre, logge e balconi se di profondità non superiore a m 0,80, conteggiando invece in essa la quota delle proiezioni di balconi e sporti eccedente detta profondità. In caso di alloggi su più piani le scale interne di collegamento fra due piani si conteggiano una volta sola.

S.A. Superficie accessoria

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

- le gallerie pedonali ed i porticati pubblici e quelli privati se asserviti al pubblico transito, nonché i porticati privati di residenze rurali isolate ubicate nelle zone agricole E;
- i ballatoi, le logge, i balconi fino a 1,40 m di profondità e le terrazze;
- 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;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

H.F. Altezza delle fronti

Ai fini della determinazione delle distanze fra fabbricati e dai confini, l'altezza delle fronti: - negli edifici con copertura piana, è data dalla differenza fra la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio e la quota media della intersezione della fronte con il terreno sistemato; eventuali parapetti non incidono sulla determinazione dell'altezza dell'edificio;

- negli edifici con copertura inclinata, è data dalla differenza fra la quota della linea di gronda, se l'inclinazione della copertura è uguale o inferiore al 60% – oppure, in caso di inclinazione 53
- maggiore, fra la quota della linea di colmo più alta – e la quota media della intersezione della fronte con il terreno sistemato.

H.M. Altezza massima del fabbricato

È l'altezza massima tra quelle delle varie fronti (H.F.) dell'edificio.

N.P. Numero massimo dei piani abitabili

È costituito dalla somma dei piani fuori terra, ivi inclusi il seminterrato se dotato di altezza tale da consentire anche usi diversi da quelli per cantine, autorimesse, depositi immondizie, centrale termica o cabina elettrica secondaria, cioè se dotato di altezza netta eguale o superiore a ml 2,40, ed il sottotetto se abitabile purché dotato di altezza netta media non inferiore a ml 2,70 e altezze nette non inferiori a ml 3,30 al colmo e a ml 1,60 ai muri perimetrali.

V.C. Volume del fabbricato

Il volume è pari alla somma dei prodotti delle superfici utili lorde (S.U.) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da calpestio a calpestio, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'estradosso dell'ultimo solaio, se piano, ovvero come media ponderata delle altezze all'estradosso, se i solai sono inclinati. Negli edifici esistenti il computo del volume da calcolare per la eventuale ricostruzione o l'ampliamento può includere la quota del piano seminterrato emergente rispetto al terreno sistemato, ma non i locali ricavati dalla copertura dei cortili, le tettoie e tutte le eventuali superfetazioni nonché le edificazioni abusive.

H.V. Altezza virtuale = V.C./SUA

È rappresentata, ai fini dell'art. 43 della L.N. 457/78, dal rapporto tra il volume (V.C.) e la superficie utile abitabile (SUA).

V.T. Volumi tecnici

I volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, televisivo, telefonico, per il condizionamento o la climatizzazione, per l'ascensore, per la protezione da fulmini ecc.) che non possono – per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi – trovare luogo entro il corpo dell'edificio esistente o realizzabile nei limiti delle presenti Norme. Costituiscono volumi tecnici il vano scala ed il vano ascensore al di sopra della copertura dell'edificio, qualora non siano integrati all'interno di locali aventi diversa destinazione. Non costituiscono volumi tecnici gli stenditoi coperti, i locali di sgombero, i locali interrati. I sottotetti non abitabili e non praticabili (altezza media interna non superiore a m 1,20) vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico solo se privi di scala permanente di accesso o di accesso da terrazzo. Le installazioni per impianti solari, fotovoltaici o termici debbono avvenire in aderenza alle strutture della copertura.

