



**S.T.O.A.**

**STUDIO TECNICO OLIVIERO ANTONIO**

*Pianificazione Ambiente e Territorio*

**PUC 2014**  **COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO (SA)**

**Piano Urbanistico Comunale (PUC)**

Legge Regionale n. 16/2004 "Norme sul governo del territorio"

Attuazione e Gestione del Piano

**NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE**

Maggio 2016 - V-DEF

REL.

**10.2**

Elaborato 10

Piano Urbanistico Comunale (PUC)

Legge Regionale n. 16 del 2004 e s.m.i.

# Normativa Tecnica di Attuazione

*Gerometta Rolfe*  
**ORDINE** RAFFAELE GEROMETTA  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
**TREVISO** settore pianificazione territoriale  
**PIANIFICATORE TERRITORIALE**  
n°2320  
sezione A





COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO  
Piazza Umberto, 1 – San Marzano sul Sarno (SA)  
Tel. (+39) 081 5188111

**Il Sindaco**

Cosimo ANNUNZIATA

**Il Segretario**

Dott.ssa Paola PUCCI

**L'Assessore allo Sviluppo del Territorio**

Andrea OLIVA

**Il Responsabile**

**Ufficio Gestione del Territorio**

Ingegnere Salvatore SILVESTRI

**L'Ufficio di Piano**

Geometra Aniello FIUME

Signora Eva TORTORA

Ingegnere Adele STANZIONE

Ingegnere Antonella IAQUINANDI

Ingegnere Simona PULSINELLI

**GRUPPO DI LAVORO**

**Progettisti**

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Architetto Antonio OLIVIERO

**Studio Geologico Tecnico**

Geologo Ugo UGATI

**Studio Agropedologico**

Agronomo - Forestale Giovanni TRENTANOVI

**Valutazione Ambientale Strategica**

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Architetto Antonio OLIVIERO

**Zonizzazione Acustica**

Tecnico acustico Rocco TASSO

**Contributi Specialistici**

Ingegnere Giacomo CARISTI

Ingegnere Elettra LOWENTHAL

Ingegnere Lino POLLASTRI

Agronomo Aniello PALOMBA



## Sommario

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....	6
CAPO I – GENERALITÀ.....	7
ART.1. PRINCIPALI E FINALITÀ DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE .....	7
ART.2. CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL PUC .....	7
ART.3. ELABORATI COSTITUENTI IL PUC E LORO INTERPRETAZIONE.....	7
ART.4. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE DEL PUC .....	9
ART.5. RAPPORTI DEL PUC CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE.....	10
ART.6. RAPPORTI DEL PUC CON GLI ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI.....	10
ART.7. RAPPORTI CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SETTORIALE .....	10
ART.8. REGIME DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....	11
ART.9. FABBRICATI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL PUC O NON ABILITATI.....	11
ART.10. FABBRICATI ESISTENTI NEGLI AMBITI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....	11
CAPO II – DEFINIZIONI.....	13
ART.11. DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI .....	13
ART.12. DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO.....	15
ART.13. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D’USO.....	15
ART.14. ADEGUAMENTI IGIENICO-FUNZIONALI .....	17
ART.15. RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI.....	17
ART.16. DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ.....	17
ART.17. DISTANZA TRA I FABBRICATI.....	17
ART.18. MODIFICHE DELLE QUOTE ORIGINARIE DEL TERRENO.....	18
ART.19. ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	18
TITOLO II – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO.....	19
CAPO I – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO .....	20
ART.20. ATTUAZIONE DEL PUC.....	20
ART.21. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	20
ART.22. I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA).....	20
ART.23. MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI .....	21
ART.24. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E COMPOSIZIONE DEL LOTTO .....	21
CAPO II – VINCOLI TUTELE E FASCE DI RISPETTO .....	22
ART.25. VINCOLI E FASCE DI RISPETTO.....	22
ART.26. VINCOLI E PRESCRIZIONI DI NATURA IDROGEOLOGICA E SISMICA.....	24
ART.27. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NEI SITI POTENZIALMENTE CONTAMINATI .....	25
ART.28. TUTELE.....	25
TITOLO III – DISPOSIZIONI STRUTTURALI.....	26
CAPO I – USI DEL TERRITORIO E MODALITÀ DI INTERVENTO .....	27
ART.29. ARTICOLAZIONE DELLE COMPONENTI.....	27
ART.30. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE .....	27
CAPO II – IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE .....	28
ART.31. INSEDIAMENTO STORICO (IS).....	28



ART.32. URBANIZZATO RECENTE RESIDENZIALE (U1) .....	28
ART.33. URBANIZZATO RECENTE MULTIFUNZIONALE (U2) .....	30
ART.34. AREE IN TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATT) .....	32
ART.35. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI LIVELLO LOCALE (AS) .....	33
ART.36. AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (AS1) .....	33
ART.37. AREE PER L'ISTRUZIONE (AS2) .....	33
ART.38. AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO URBANO E PER IL GIOCO (AS3) .....	34
ART.39. AREE PER PARCHEGGI (AS4) .....	34
ART.40. AREE LIBERE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE .....	34
CAPO III – IL SISTEMA PRODUTTIVO .....	36
ART.41. AREE INDUSTRIALI (AI) .....	36
ART.42. AREE IN TRASFORMAZIONE PRODUTTIVE (APT) .....	37
ART.43. AREE PRODUTTIVE DISMESSE (APD) .....	38
CAPO IV – GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....	40
ART.44. AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT) .....	40
CAPO V – IL SISTEMA NATURALE .....	41
ART.45. IL TERRITORIO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE .....	41
ART.46. CRITERI PER L'EDIFICAZIONE ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE .....	41
ART.47. PARCO FLUVIALE DEL SARNO (PFS) .....	43
ART.48. CONNESSIONI FLUVIALI (CF) .....	44
ART.49. AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (AAP) .....	44
ART.50. AGGREGATI EDILIZI IN CONTESTO AGRICOLO (AIA) .....	46
CAPO VI – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE .....	47
ART.51. SPAZI DESTINATI ALLA VIABILITÀ .....	47
ART.52. OPERE DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO PREVISTE DAL GRANDE PROGETTO DEL FIUME SARNO .....	47
CAPO VII – IL MODELLO PEREQUATIVO .....	48
ART.53. LA FINALITÀ DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA .....	48
ART.54. LA TESORERIA PEREQUATIVA .....	48
ART.55. GLI AMBITI DI EQUIVALENZA E L'INDICE DI EDIFICABILITÀ VIRTUALE .....	48
ART.56. IL DIRITTO EDIFICATORIO VIRTUALE .....	49
ART.57. CASI DI INCREMENTO DEL DIRITTO EDIFICATORIO VIRTUALE .....	49
TITOLO IV – DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE .....	51
CAPO I – LA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO .....	52
ART.58. GENERALITÀ .....	52
ART.59. LE CARATTERISTICHE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....	52
ART.60. AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI (ATR) .....	53
ART.61. AREE DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVE (ATP) .....	53
ART.62. AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI (ATS) .....	54
CAPO II – L'ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI .....	56
ART.63. IL PIANO ATTUATIVO DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE DEL COMPARTO .....	56
ART.64. CONTENUTI DELLA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO .....	57
ART.65. ATTUAZIONE DEL COMPARTO .....	58
ART.66. ATTUAZIONE PARZIALE DEL COMPARTO E/O SUA ARTICOLAZIONE IN SUB-COMPARTI .....	58



---

<i>ART.67. ESPROPRIAZIONE DEGLI IMMOBILI PER L'ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA .....</i>	<i>59</i>
<i>ART.68. APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO.....</i>	<i>59</i>
<b>TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE .....</b>	<b>60</b>
<b>CAPO I – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.....</b>	<b>61</b>
<i>ART.69. NORME DI SALVAGUARDIA.....</i>	<i>61</i>
<i>ART.70. OPERE AUTORIZZATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NTA.....</i>	<i>61</i>



---

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

---



## CAPO I – GENERALITÀ

### ART.1. PRINCIPI E FINALITÀ DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

1. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), in coerenza con le disposizioni di cui alla Legge Urbanistica della Regione Campania 16/2004 e al Regolamento Regionale n. 5/2011, è lo strumento urbanistico generale che delinea le scelte e i contenuti strutturali e strategici di assetto e di sviluppo del territorio comunale, con riferimento in particolare alla tutela ambientale e alle trasformazioni edilizie e urbanistiche.
2. Il PUC è stato predisposto nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, flessibilità ed efficacia di cui alla L.R. 16/2004.
3. Il PUC definisce gli obiettivi di assetto e tutela del territorio comunale nel rispetto ed in attuazione delle previsioni del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Salerno (PTCP).
4. Le presenti norme, aventi efficacia a tempo indeterminato, fissano le disposizioni di lungo termine della disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del PUC.

### ART.2. CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL PUC

1. Il PUC è lo strumento recante previsioni di assetto, tutela, trasformazione ed utilizzazione del territorio efficaci a tempo indeterminato, che vanno a configurare un quadro di governo del territorio permanente, nell'ambito ed in coerenza con il quale definire gli interventi di breve periodo.
2. Il PUC assume, quale obiettivo generale, la sostenibilità (sociale ambientale ed economica) dell'assetto del territorio, da perseguire attraverso il recupero della città esistente (ed in generale, del territorio urbanizzato e delle presenze insediative urbane nello spazio rurale) ed il contenimento dello *sprawl* urbano, salvaguardando le risorse naturali e storico-culturali, e preservando gli insediamenti dai rischi naturali.
3. In attuazione delle previsioni di cui all'art.23 della L.R. 16/2004 ed in coerenza con le disposizioni del PTR e del PTCP, costituiscono oggetto del PUC:
  - a) La definizione delle principali strategie nel governo del territorio comunale nella specifica interazione con quelle di scala sovracomunale;
  - b) L'individuazione degli interventi di trasformazione compatibili con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili;
  - c) La determinazione dei fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
  - d) La suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, con l'individuazione delle aree non suscettibili di trasformazione;
  - e) L'indicazione delle trasformazioni ammissibili nelle singole zone;
  - f) La promozione della qualità dell'edilizia pubblica e privata;
  - g) La definizione delle misure volte alla tutela e valorizzazione del paesaggio agrario;
4. Il PUC al fine di assicurare un elevato livello di protezione ambientale, mediante il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che accompagna la formazione del PUC:
  - a) Definisce gli obiettivi di sostenibilità ambientali;
  - b) Valuta gli effetti delle azioni di piano e definisce eventuali misure di mitigazione;
  - c) Prevede un processo continuo di verifica degli effetti del PUC sull'ambiente.

### ART.3. ELABORATI COSTITUENTI IL PUC E LORO INTERPRETAZIONE

1. Il PUC è composto dai seguenti elaborati:





<b>A. QUADRO CONOSCITIVO</b>	
Elab. 01 – Quadro Conoscitivo – Normativo e Pianificazione Tav. 1.1 “Carta della pianificazione sovraordinata” Tav. 1.2 “Carta della pianificazione comunale previgente”	scala 1:25.000 scala 1:3.000
Elab. 02 – Quadro Conoscitivo – Ambientale Tav. 2.1 “Carta dei vincoli paesaggistici – ambientali” Tav. 2.2 “Carta dei vincoli”	scala 1:3.000 scala 1:3.000
Elab. 03 – Quadro Conoscitivo – Morfologico Tav. 3.1 “Carta del sistema insediativo e relazionale” Tav. 3.2 “Carta delle destinazioni d’uso ai piani terra” Tav. 3.3 “Carta delle infrastrutture a rete”	scala 1:3.000 scala 1:3.000 scala 1:3.000
Elab. 04 – Quadro Conoscitivo – Descrittivo Rel. 4.1 “Relazione del Quadro Conoscitivo”	
<b>B. STUDI SPECIALISTICI</b>	
Elab. 05 – Studio Geologico Tecnico Tav. 5.1 “Corografia” Tav. 5.2 “Carta con ubicazione delle indagini geognostiche” Tav. 5.3 “Carta geolitologica” Tav. 5.4 “Sezioni geolitologiche” Tav. 5.5 “Carta geomorfologica e del sistema idrografico” Tav. 5.6 “Carta idrogeologica” Tav. 5.7 “Carta della microzonazione sismica” Tav. 5.8 “Carta della vulnerabilità idraulica” Tav. 5.9 “Carta del rischio atteso” Rel. 5.10 “Relazione tecnico – illustrativa” Rel. 5.11 “Indagini geognostiche di riferimento” Tav. 5.12 “Carta della pericolosità idraulica”	scala 1:25.000 scala 1:5.000 scala 1:5.000 scala 1:5.000 scala 1:5.000 scala 1:5.000 scala 1:5.000 scala 1:5.000 scala 1:5.000 scala 1:5.000 scala 1:5.000 scala 1:5.000 scala 1:5.000
Elab. 06 – Studio Agropedologico Tav. 6.1 “Carta dell’attuale uso del suolo - IV CLC” Tav. 6.2 “Carta delle unità di paesaggio” Rel. 6.3 “Relazione agronomica”	scala 1:3.000 scala 1:3.000
Elab. 07 – Zonizzazione Acustica Rel. 7.1 “Relazione zonizzazione acustica” Tav. 7.2 “Zonizzazione acustica del territorio” Rel. 7.3 “Regolamento acustico comunale”	scala 1:3.000
<b>C. QUADRO CONOSCITIVO</b>	
Elab. 08 – Disposizioni Strutturali Tav. 8.1 “Carta della trasformabilità del territorio” Tav. 8.2 “Gli Ambiti di Equivalenza” Tav. 8.3 “La rete ecologica comunale” Tav. 8.4 “La disciplina strutturale del PUC”	scala 1:3.000 scala 1:3.000 scala 1:3.000 scala 1:3.000
Elab. 09 – Disposizioni Programmatiche Tav. 9.1 “Usi del territorio e modalità di intervento” Tav. 9.2 “Schede dei comparti”	scala 1:3.000 scala 1:2.000



Tav. 9.3 “Carta della fattibilità delle azioni di Piano” Tav. 9.4 “Progetto strategico per il Centro Storico” Elab. 10 – Attuazione e gestione del Piano Rel. 10.1 “Relazione Tecnica” Rel. 10.2 “Normativa Tecnica di Attuazione” Rel. 10.3 “Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale” Rel. 10.4 “Atti di programmazione degli interventi”	scala 1:3.000 scala 1:1.000
<b>D. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA</b> Elab. 11 – VAS Rel. 11.1 “Rapporto Ambientale” Rel. 11.2 “Sintesi non Tecnica”	

2. Ai fini della esatta interpretazione delle indicazioni e prescrizioni dei grafici di progetto, si devono considerare quali effettivi i confini delle zone omogenee nelle tavole delle Disposizioni Strutturali e delle Disposizioni Programmatiche.
3. Per le tavole di progetto indicate in tavole a diversa scala, fa testo la tavola a scala maggiore.
4. Qualora sussista contrasto tra rappresentazione grafica e testo normativo, farà fede quest'ultimo.
5. Nei casi controversi, l'interpretazione data dalla Giunta Comunale avrà valore di interpretazione autentica.

#### **ART.4. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE DEL PUC**

1. Il PUC è formato da due componenti:
  - a) Componente strutturale, con validità a tempo indeterminato;
  - b) Componente programmatica, diretta a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio correlati alla programmazione finanziaria dell'Amministrazione Comunale.
2. Le disposizioni strutturali del PUC sono tese definire scenari prospettici in grado di tener conto delle compatibilità e delle suscettività territoriali, dalle quali fare scaturire un disegno atemporalizzato fondato sulla sostenibilità delle trasformazioni indotte e sulla coerenza e razionalità interna dell'assetto delineato con caratteri non contingenti, ma appunto strutturali. Sono disposizioni strutturali quelle che:
  - a) Individuano gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale comunale, con riferimento ai caratteri ed ai valori naturali, storico-culturali, paesaggistici, insediativi e infrastrutturali, e ne definiscono le modalità di uso e di manutenzione tali da garantirne la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione;
  - b) Individuano i territori da preservare da trasformazioni per l'esigenza di difesa del suolo per garantire la sicurezza dei cittadini e scongiurare rischi di calamità naturali;
  - c) Delineano le scelte di trasformazione dell'assetto insediativo e infrastrutturale, definendo per le diverse zone in cui è articolato il territorio comunale le regole valide a tempo indeterminato per la pianificazione e la programmazione attuativa e/o settoriale comunale;
  - d) Definiscono gli indirizzi per la valorizzazione paesaggistica individuando la rete dei corridoi ecologici con i quali perseguire la costruzione della rete ecologica comunale.
3. Le disposizioni programmatiche sono tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'Amministrazione. Le disposizioni programmatiche definiscono in conformità con le disposizioni strutturali:
  - a) I criteri di dimensionamento delle trasformazioni insediative, definendo, per ciascun ambito di trasformazione, destinazioni d'uso, indici, parametri edilizi ed urbanistici, standard urbanistici;
  - b) I Piani Urbanistici Attuativi, i Progetti unitari di intervento e/o i programmi operativi comunali prioritari;



- c) I criteri di formazione per i piani, progetti o programmi, anche settoriali;
  - d) Gli interventi infrastrutturali e la rete di mobilità da realizzare nel quinquennio;
  - e) La quantificazione, ancorché di massima, degli oneri finanziari a carico del bilancio della Amministrazione Comunale e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone la forma di finanziamento anche con riferimento agli atti di pianificazione economica.
4. Le disposizioni programmatiche del PUC debbono essere verificate ed aggiornate con cadenza quinquennale.
  5. Le disposizioni del PUC hanno:
    - a) Valore di indicazioni quando rappresentano indirizzi e obiettivi progettuali e devono comunque trovare esplicito riscontro nella definizione degli interventi previsti in sede di API o RUEC.
    - b) Valore di prescrizione quando traducono vincoli e tutele di leggi e di piani sovraordinati o stabiliscono specifici limiti e condizioni per le trasformazioni del territorio e valgono a tempo indeterminato senza comportare l'apposizione di vincoli espropriativi.
    - c) Valore di direttiva per gli API e il RUEC quando individuano per i diversi ambiti:
      - La capacità edificatoria, espressa in termini quantitativi;
      - Il tipo di funzioni ammissibili;
      - L'entità delle dotazioni territoriali.
  6. Solo le disposizioni combinate degli API e del RUEC sono conformative del diritto di proprietà ai fini edificatori limitatamente alle aree che essi selezionano e disciplinano.

#### **ART.5. RAPPORTI DEL PUC CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE**

1. Le previsioni grafiche e normative del PUC sono integrate, per quanto di competenza, dalle definizioni e prescrizioni, generali o di maggior dettaglio, contenute nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) redatto ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/2004.
2. Compete al RUEC la disciplina generale dei tipi d'intervento, delle modalità attuative, delle destinazioni d'uso relativi a qualsiasi tipo di intervento, indipendentemente dalla localizzazione all'interno del territorio comunale.
3. Si rinvia al RUEC per le definizioni necessarie all'applicazione delle presenti norme e per tutto quanto ivi non specificato o non incluso.

#### **ART.6. RAPPORTI DEL PUC CON GLI ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI**

1. Gli Atti di Programmazione degli Interventi (API) sono formati in successione temporale nell'arco di validità del PUC e in conformità alle previsioni del PUC stesso, del quale non possono modificare i contenuti.
2. Agli API compete la disciplina degli interventi di tutela, recupero, valorizzazione, riqualificazione e trasformazione urbana nonché la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di uso pubblico che il Comune intende realizzare, in relazione alla programmazione finanziaria dell'Ente.
3. Gli API hanno validità triennale a far data dalla loro approvazione; i relativi contenuti si coordinano con il bilancio pluriennale comunale e con le previsioni del programma triennale delle opere pubbliche e dell'elenco annuale delle opere pubbliche.

#### **ART.7. RAPPORTI CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SETTORIALE**

1. Il PUC costituisce il riferimento generale per l'esercizio e il coordinamento delle politiche comunali di governo del territorio; tutti i piani e i programmi comunali di settore sono aggiornati ed elaborati in conformità col PUC.



2. I piani e i programmi comunali di settore, con valenza o influenza territoriale, sviluppano e specificano gli obiettivi stabiliti dal PUC per i campi di competenza, contribuendo a perseguirli e garantendo il coordinamento e la coerenza tra gli obiettivi delle disposizioni strutturali del PUC e le azioni settoriali.
3. I piani e i programmi di settore vigenti, di iniziativa e approvazione comunale, conservano la propria validità ed efficacia, salvo le eventuali modifiche specificamente indicate dal PUC.
4. Al fine di definire le attività e le procedure da adottare per fronteggiare un evento calamitoso atteso e/o in atto nel territorio comunale le previsioni del PUC sono coordinate con il Piano di Emergenza Comunale (PEC) redatto ai sensi della L. 225/1992 e delle "Linee Guida per la redazione dei Piani di Emergenza Comunali" emanate dalla Regione Campania nel febbraio 2013.

#### **ART.8. REGIME DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale.
2. Le NTA, quindi, hanno in primo luogo la funzione di fissare le norme relative a quelle porzioni di territorio nelle quali, secondo le indicazioni provenienti dal PUC è possibile l'edificazione diretta, in considerazione dello stato di fatto in cui si trovano i fabbricati da ristrutturare o le aree edificabili.
3. Le NTA, inoltre, per gli ambiti insediativi previsti dal PUC da sottoporre a successiva pianificazione attuativa, detta a quest'ultima le norme cui attenersi per quanto attiene la capacità insediativa complessiva, le destinazioni d'uso ammissibili e compatibili e l'eventuale ripartizione percentuale fra le stesse.
4. L'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio di titolo abilitativo idoneo conformemente a quanto stabilito dal Regolamento Urbanistico Edilizio, dalle presenti Norme, e dai Regolamenti Comunali.

#### **ART.9. FABBRICATI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL PUC O NON ABILITATI**

1. I fabbricati esistenti si intendono in contrasto con le previsioni del PUC qualora gli usi esistenti non rientrino fra quelli compatibili, individuati, per le diverse Zone Territoriali Omogenee.
2. I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal PUC possono subire interventi di trasformazione esclusivamente per adeguarsi alle presenti Norme, oppure interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, di Ristrutturazione edilizia, di Restauro e Risanamento Conservativo.
3. Per i fabbricati che risultino in contrasto rispetto alle previsioni del PUC, l'Amministrazione attiva, di norma, specifiche procedure perequative, basate sul trasferimento dei diritti edificatori, utilizzando appositi strumenti amministrativi e negoziali di compensazione urbanistica, attraverso specifiche convenzioni e/o atti unilaterali d'obbligo.
4. I fabbricati con le relative pertinenze, non agibili e non condonati a termini di legge alla data di adozione del PUC, che non sono in contrasto con il nuovo strumento urbanistico e con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento di realizzazione degli stessi, ferma restando ogni responsabilità di ordine civile e penale, possono essere trasformati in coerenza con le presenti Norme, attraverso Permesso di Costruire accompagnato da specifica convenzione attuativa mirata alle opere di integrazione, mitigazione e messa in rete dei fabbricati, ed al pagamento dei relativi oneri.

#### **ART.10. FABBRICATI ESISTENTI NEGLI AMBITI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

1. Negli Ambiti sottoposti agli strumenti urbanistici attuativi del PUC, i fabbricati la cui destinazione d'uso risulti conforme alle Norme di zona, o che tali divengano in seguito ai programmi proposti, possono essere sottoposti ad interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, e di Ristrutturazione Edilizia fermo restando che la relativa capacità edificatoria si sottrae a quella più generale prevista dallo strumento urbanistico di riferimento.



2. Salvo diverse prescrizioni delle norme di zona, in caso di interventi conformi alle destinazioni d'uso, compatibilmente con altre eventuali prescrizioni e vincoli, sono ammessi altresì interventi di nuova costruzione per l'ampliamento di edifici esistenti, fermo restando, ancora, che la relativa capacità edificatoria, compresa quella aggiuntiva, si sottrae alla capacità più generale prevista dallo strumento urbanistico di riferimento.
3. Per realizzare tali ultimi interventi, i proprietari si impegnano preliminarmente, nelle forme amministrative appropriate, a partecipare pro-quota al redigendo strumento urbanistico attuativo dell'ambito di cui il fabbricato fa parte, partecipando alle spese tecniche, consentendo le servitù eventualmente necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, quelle di transito attraverso parti comuni esistenti o da rendere tali, e quant'altro necessario per la buona riuscita dello stesso strumento urbanistico attuativo.



## CAPO II – DEFINIZIONI

### ART.11. DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

1. L'edificazione e l'urbanizzazione, nel territorio comunale, sono regolate dai seguenti indici:

- **ST – Superficie territoriale** (mq). Si intende l'area di una porzione di territorio comprendente la Sf (superficie fondiaria) e quella per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o ogni altra superficie di uso e proprietà pubblica. La superficie territoriale va misurata secondo il confine di zona riportato sulle tavole grafiche di progetto, indipendentemente dalla collocazione delle aree destinate alla viabilità perimetrale alla zona, esistente o prevista dal PUC.
- **SF – Superficie fondiaria** (mq). Si intende la parte di superficie (eventualmente suddivisa in lotti) che si ottiene sottraendo dalla superficie territoriale, le superfici destinate alla viabilità ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **SP – Superficie permeabile** (mq). Rappresenta ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima ml 1,20, pedonali ma non carrabili purché inghiaciati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.
- **IFT – Indice di fabbricabilità territoriale** (mc/mq). Si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.
- **IFF – Indice di fabbricabilità fondiario** (mc/mq). Si intende il rapporto massimo consentito tra il volume realizzabile e la superficie fondiaria così come precedentemente definita.
- **IUT – Indice di utilizzazione territoriale** (mq/mq). Si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie lorda di solaio (SLS) di uno o più fabbricati e la superficie territoriale (ST) su cui insiste o insistono i fabbricati.
- **IUF – Indice di utilizzazione fondiario** (mq/mq). Si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie lorda di solaio (SLS) e la superficie fondiaria (SF) del lotto.
- **V – Volume di un fabbricato** (mc). Il Volume del fabbricato è costituito dal volume complessivo computato come somma dei prodotti delle superfici lorde di piano per le rispettive altezze, computate da piano di calpestio a piano di calpestio. Dalle superfici lorde di solaio devono essere detratte le superfici non computabili ai sensi delle presenti norme.
- **LM – Lotto minimo d'intervento** (mq). Si intende l'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento edilizio urbanistico preventivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie territoriale.
- **SC – Superficie coperta** (mq). E' la superficie ottenuta dalla proiezione orizzontale sul terreno del volume edilizio fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, cornicioni e gronde) almeno aperte su due lati e non superiore a ml 1,50 di sporgenza dal filo del fabbricato e delle pensiline a copertura degli ingressi purché inferiori a 8 mq di superficie. E' considerata superficie coperta la parte eccedente tali misure.
- **RC – Rapporto di copertura** (%). Si intende il rapporto fra la superficie coperta e la superficie del lotto.
- **SLS – Superficie Lorda di Solaio** (mq). Si intende la sommatoria delle superfici coperte ad ogni piano misurate all'esterno dei muri perimetrali. Non vengono conteggiate nella SLS:



- a) Le superfici degli spazi aperti coperti che non eccedano il 30% della Superficie coperta;
  - b) Le pertinenze, così come definite dal RUEC, che non eccedano il 20% del Volume del fabbricato cui la pertinenza è legata;
  - c) Le superfici dei piani interrati;
  - d) Le superfici dei piani seminterrati per la parte che si trovi ad una quota inferiore a quella del terreno e/o della pavimentazione circostante;
  - e) Le superfici dei piani sottotetto che non hanno i requisiti di abitabilità;
  - f) Le superfici dei vani tecnici, strettamente necessarie a consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa ascensore, vano scala, serbatoi idrici, ecc.;
  - g) Le superfici delle scale di sicurezza e i vani corsa dei relativi impianti di sollevamento aggiunti all'esterno di corpi di fabbrica esistenti che siano sprovvisti di tali impianti;
  - h) I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico;
- **HF – Altezza delle fronti di un edificio (ml).** Si intende l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata:
    - a) All'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
    - b) All'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di estradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.Nel caso in cui la sistemazione del terreno avvenga secondo piani inclinati, si determinerà una Hf del fronte come media delle Hf calcolate nei punti in cui la livelletta della sistemazione cambia pendenza.
  - **H – Altezza delle costruzioni (ml).** Si intende la media delle altezze delle fronti calcolate secondo il parametro Hf.
  - **N – Numero dei piani (N).** E' il numero dei piani abitabili, compreso eventuali piani in ritiro, il sottotetto (se abitabile) ed il seminterrato (se abitabile).
  - **IARB – Indice di densità arborea (n/mq).** E' il numero di piante d'alto fusto da mettere a dimora per ogni mq di superficie fondiaria.
  - **IALB – Indice di densità arbustiva (n/mq).** E' il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie fondiaria.
  - **DF – Distanza fra le fronti (ml).** E' la distanza fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc.) non superiori a ml. 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura. Nel caso di fronti non parallele la distanza minima prescritta deve essere rispettata anche nei punti di minore distacco. Le norme relative ai distacchi tra edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio, salvo quando le fronti costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi 1/4 della loro larghezza. Nei casi in cui le fronti dello stesso edificio formano fra loro un angolo interno inferiore a 90° (purché sempre maggiore di 60°), sulle proiezioni di esse, non rispettando la distanza minima stabilita dalle presenti norme, possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di servizio. I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza. Le misure si esercitano solo ortogonalmente alle fronti dei fabbricati.



- **DC – Distanza dai confini** (ml). E' la distanza minima dai confini di proprietà della proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc.) non superiori a ml 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura. I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza. Le misure si esercitano solo ortogonalmente alle fronti dei fabbricati.
- **DS – Distanza dalle strade** (ml). E' la distanza minima dal ciglio stradale della proiezione verticale del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc.) non superiori a ml. 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura. Per ciglio stradale si intende la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali o ciclabili, nonché le aree di pertinenza stradale (fossi, siepi, scarpate, ecc.) in quanto soggette ad esproprio. I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza. Le misure si esercitano in tutte le direzioni rispetto ad ogni punto delle fronti del fabbricato.

#### ART.12. DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO

1. L'attività di costruzione e trasformazione è sottoposta alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, al Regolamento Urbanistico ed Edilizio Comunale (RUEC).
2. Le tipologie degli interventi relativi alla realizzazione di nuova edilizia e sul patrimonio edilizio esistente, sono definite nel RUEC con riferimento all'art. 3 del DPR 380/2001.
3. Tutti gli interventi dovranno essere compatibili con la vincolistica vigente definita al successivo "Capo II – Vincoli tutele e fasce di rispetto".

#### ART.13. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Si definisce destinazione d'uso dell'immobile (o dell'unità immobiliare) quella fissata dal titolo abilitativo per esse rilasciate, ovvero, in assenza o nell'indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti.
2. Le destinazioni d'uso sono suddivise nei seguenti raggruppamenti:
  - a) Destinazioni Residenziali;
  - b) Destinazioni Turistico-Ricettive;
  - c) Destinazioni Terziarie;
  - d) Destinazioni produttive;
  - e) Destinazioni agricole;
  - f) Servizi pubblici o di interesse pubblico.
3. Si definisce cambio di destinazione d'uso il passaggio tra i diversi raggruppamenti di cui al precedente comma 2.
4. I raggruppamenti di destinazione d'uso sono specificati nella seguente tabella:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	
DR1	Residenza
DR2	Residenza collettiva (non turistica)





<b>DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DTR)</b>	
DTR1	Alberghi e pensioni
DTR2	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.
DTR3	Centri congressuali
<b>DESTINAZIONI TERZIARIE (DT)</b>	
DT1	Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita fino a mq 250)
DT2	Medie strutture di vendita (con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 2.500)
DT3	Grandi strutture di vendita (con superficie di vendita maggiore di mq 2.501)
DT4	Pubblici esercizi
DT5	Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali o ambulanti
DT6	Studi professionali e piccoli uffici in genere
DT7	Attività finanziarie ed assicurative
DT8	Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, agli auto-mezzi
DT9	Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano
<b>DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)</b>	
DP1	Attività manifatturiere industriali o artigianali
DP2	Attività di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
DP3	Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
<b>DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)</b>	
DE1	Residenza connessa alla conduzione del fondo
DE2	Coltivazione agricola in pieno campo
DE3	Coltivazione in serra
DE4	Allevamento estensivo e biologico
DE5	Allevamento intensivo
DE6	Attività selvicolturale
DE7	Attività agrituristica e di turismo rurale da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente
DE8	Ricettività all'aria aperta
DE10	Attività ricreativo – culturale a cielo aperto (es. maneggio, camping)
DE11	Attività florovivaistica
DE12	Laghetto sportivo irriguo o antincendio
DE13	Altre attività connesse, complementari e compatibili con l'uso agricolo
<b>SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO (SP)</b>	
SP1	Servizi pubblici
SP2	Attività sanitarie ed assistenziali
SP3	Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso
SP4	Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici
SP5	Attività culturali, di istruzione superiore, di formazione e di ricerca
SP6	Parcheggi pubblici o di uso pubblico in sede propria
SP7	Attività di svago, riposo e sportive



#### **ART.14. ADEGUAMENTI IGIENICO-FUNZIONALI**

1. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del piano, al fine di migliorare l'igiene e la salubrità dell'immobile, è consentito l'incremento una tantum fino ad un massimo di 20 mc, per ogni unità immobiliare, purché organicamente inseriti nell'impianto strutturale preesistente
2. Tale norma è applicabile una sola volta a condizione che siano comunque rispettate le distanze dai fronti e dai confini.

#### **ART.15. RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI**

1. È ammesso il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, realizzati alla data di adozione del PUC alle condizioni di cui alla L.R. 15/2000 (Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti) e s.m.i.
2. Gli interventi, di cui al comma 1, sono soggetti a titolo abilitativo e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa.

#### **ART.16. DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ**

1. Per distanza dai confini di proprietà si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà.
2. Per gli interventi di nuova costruzione, anche previa demolizione, la distanza degli edifici dai confini di proprietà deve essere minimo di ml 5,00. Tale distanza si applica a pareti finestrate e non finestrate e per qualsiasi sviluppo del fronte dell'edificio.
3. Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente con mantenimento fedele di sagoma e sedime, ovvero per le parti oggetto di ristrutturazione che non siano demolite, sono ammesse le distanze preesistenti.
4. Nel caso di preesistenze a confine, o a distanza inferiore a quella ordinariamente prevista, troveranno applicazione gli artt. 873 e seguenti del Codice Civile.
5. E' consentita la costruzione sul confine di proprietà, ma solo in aderenza ad edifici preesistenti nelle Zone Territoriali Omogenee definite B ai sensi del D.M. 1444/1968. La costruzione sul confine è consentita anche in caso di sopraelevazione rispettando il filo della precedente fabbrica.

#### **ART.17. DISTANZA TRA I FABBRICATI**

1. Le distanze minime tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere di almeno ml 10,00. Tale limite non viene applicato per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni nelle Zone Territoriali Omogenee definite A ai sensi del D.M. 1444/1968; in tali casi le distanze tra gli edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
2. Per le nuove costruzioni nelle Zone Territoriali Omogenee definite C ai sensi del D.M. 1444/1968 è prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.
3. Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
  - ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7;



- ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
  - ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.
4. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planovolumetriche.

#### **ART.18. MODIFICHE DELLE QUOTE ORIGINARIE DEL TERRENO**

1. I lavori di sistemazione del suolo che comportino modificazioni delle quote originarie del terreno, non riconducibili alla normale attività manutentiva ed alla coltivazione, devono essere autorizzati anche in assenza di connessi interventi edilizi.
2. Fatto salvo quanto in proposito prescritto dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Campania Centrale e dalla normativa di settore, ogni intervento di sistemazione del suolo e dei pendii, di consolidamento dei versanti, di realizzazione di percorsi, ecc. dovrà essere effettuato utilizzando le tecniche di ingegneria naturalistica di cui al regolamento approvato con D.G.R. n. 3417 del 12/07/2002. Eventuali tecniche diverse potranno essere autorizzate soltanto se ne verrà adeguatamente dimostrata e documentata l'indispensabilità.

#### **ART.19. ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. L'eliminazione delle barriere architettoniche è consentita in tutti gli edifici ed è obbligatoria per quelli destinati ad attività, anche private, aperte al pubblico.
2. Nel caso di edifici per i quali la presente normativa prevede, quale categoria di intervento, il restauro, le soluzioni tecniche finalizzate a rendere accessibili gli immobili dovranno essere concordate con le competenti Soprintendenze e con il Comune.
3. Il Comune si farà promotore di strumenti specifici atti ad abbattere le barriere architettoniche al fine di consentire alle persone con ridotte o impedite capacità motorie la piena utilizzabilità diretta delle attrezzature, dei parcheggi, dei servizi pubblici e privati, nonché dei mezzi di trasporto pubblico.



---

## TITOLO II – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

---



## CAPO I – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

### ART.20. ATTUAZIONE DEL PUC

1. Il PUC si attua per intervento edilizio diretto o per intervento urbanistico preventivo (intervento indiretto), secondo quanto stabilito dalle presenti norme.
2. Per interventi edilizi diretti si intendono quelli realizzabili direttamente nel rispetto di grandezze e indici che regolano ciascuna delle componenti del sistema territoriale.
3. Per interventi urbanistici preventivi si intendono quelli subordinati dal PUC all'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi, di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalle presenti norme. Il ricorso a PUA è obbligatorio ogniqualvolta gli stessi siano prescritti dagli elaborati che costituiscono le disposizioni programmatiche.

### ART.21. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. Il PUC si attua per intervento edilizio diretto in tutte le zone del territorio comunale ove non è prescritto un intervento urbanistico preventivo, e comunque per tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
2. L'intervento edilizio diretto, in coerenza con le disposizioni delle NTA e del RUEC, è subordinato nei diversi casi al rilascio di un titolo abilitativo per come definito dal RUEC.
3. Il rilascio del titolo abilitativo è comunque subordinato alla esistenza delle necessarie opere di urbanizzazione primaria o all'impegno formale del richiedente di realizzarle a propria cura e spese.

### ART.22. I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

1. I PUA sono quei piani che, in accordo con le previsioni del PUC e degli API, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione. Rientrano tra questi:
  - a) Piani Particolareggiati, di cui all'art. 13 della L. 1150/1942 e s.m.i.;
  - b) Piani di Lottizzazione, di cui all'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m.i.;
  - c) Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, di cui alla L. 167/1962 e s.m.i.
  - d) Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della L. 865/1971 e s.m.i.;
  - e) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della L. 457/1978 e s.m.i.
  - f) Piani di protezione civile.
2. Il PUA è richiesto come presupposto per il rilascio del permesso di costruire solo nel caso di intervento per nuova edificazione residenziale in comprensorio assoggettato per la prima volta alla edificazione e del tutto carente di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero allorquando sia espressamente richiesto dal PUC.
3. Nell'ambito dei PUA, per strutture particolarmente rilevanti, per collocazione, dimensione o funzione, l'Amministrazione Comunale potrà assumere l'iniziativa o richiedere alla proprietà di svolgere concorsi di progettazione urbanistica o architettonica.
4. I PUA devono rispettare le destinazioni funzionali, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per le rispettive zone. Detti piani oltre a rispettare le dimensioni imposte dalla normativa devono comprendere tutti i suoli, delimitati da confini di zone omogenee.
5. L'attuazione dei PUA è concessa con i modi ed alle condizioni riportate negli API e nel RUEC.
6. Nei PUA devono essere indicate le destinazioni d'uso e gli indici urbanistici fondiari di ogni singolo lotto, in modo che gli indici territoriali di progetto siano complessivamente contenuti nei valori fissati dalla presente normativa. In particolare i PUA dovranno rispettare le specifiche indicazioni contenute nelle leggi,



decreti o regolamenti istitutivi nazionali e regionali cui si rimanda, ed in particolare tutti gli elaborati d'indagine richiesti per i Piani Attuativi dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

7. L'edificazione, nelle zone per le quali vi è l'obbligo della lottizzazione, è ammessa solo ad avvenuta stipula della relativa convenzione.
8. I proprietari dovranno cedere al Comune le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e realizzare le opere di urbanizzazione primaria a parziale scomputo della quota di contributo relativa all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

#### **ART.23. MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI**

1. In tutti i casi in cui gli interventi edilizi diretti, sull'edificato esistente, determinino un incremento del carico urbanistico è fatto obbligo di cedere gratuitamente le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle quantità previste dalla legge nonché di realizzare le opere di urbanizzazione.
2. Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, ovvero laddove non risulti possibile al privato di reperire aree libere nella zona omogenea d'intervento, gli Uffici possono disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore di mercato di aree ricadenti nella stessa zona omogenea. L'intervento edilizio diretto con monetizzazione degli standard potrà essere assentito, previo accertamento che il maggior carico urbanistico indotto non comporti una riduzione di standard inferiore ai valori minimi fissati per abitante dalla normativa vigente nell'ambito del complessivo bilancio per standard del PUC.
3. Per l'applicazione della procedura di monetizzazione sarà necessario ricorrere ad apposita Delibera che definisca le regole a cui attenersi ed i relativi parametri di costo da applicare per il corrispettivo. E' necessario, comunque, precisare che la monetizzazione non è automatica ma una facoltà dell'Amministrazione e che la stessa non può ledere il rispetto dei minimi standard inderogabili di cui al D.M. 1444/1968. La possibilità del ricorso alla monetizzazione riguarda esclusivamente le aree da destinare a standard pubblici nelle sole Zone Territoriali Omogenee definite A o B ai sensi del D.M. 1444/1968 (esclusi i comparti perequativi) e sono esclusi pertanto tutti gli interventi che riguardano ambiti di nuova espansione.
4. Le risorse che scaturiscono dalla monetizzazione di cui al presente articolo sono prioritariamente utilizzate per realizzare gli standard urbanistici individuati negli elaborati del PUC.

#### **ART.24. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E COMPOSIZIONE DEL LOTTO**

1. L'intera utilizzazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, corrispondenti ad una determinata superficie fondiaria e territoriale, esclude una richiesta successiva di altro permesso di costruire su dette superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Tali superfici devono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.
2. L'area di intervento può essere costituita anche da più proprietà finitime, nel qual caso il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.
3. Ai fini della corretta utilizzazione degli indici, il rilascio dei titoli abilitativi per interventi che prevedano la realizzazione di volumetria è subordinato alla presentazione di Autodichiarazione Sostitutiva (ai sensi del D.P.R. 45/2000) che certifichi l'assenza di vincolo di asservimento sull'area o specifichi la quantità di volumetria già realizzata mediante asservimento.



## CAPO II – VINCOLI TUTELE E FASCE DI RISPETTO

### ART.25. VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

1. Di seguito sono riportate le norme relative ai vincoli ed alle fasce di rispetto gravanti sul territorio comunale in virtù di legislazione nazionale, regionale e della pianificazione di settore vigenti. Tali vincoli sono riportati nell'apposita Tav. "2.2 Carta dei Vincoli", ed in esse ogni intervento è sottoposto a preventiva approvazione dei competenti organi di tutela.
2. Gli eventuali vincoli non indicati nella Tav. 2.2, sono comunque vigenti e prescrittivi nei modi e nelle forme previsti dalla legislazione vigente.
3. Vincolo cimiteriale: le aree con vincolo cimiteriale, riguardante il cimitero e le relative fasce di rispetto, sono soggette alla disciplina stabilita dal R.D. 1265/1934, come modificato dall'art. 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della L. 166/2002 "Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti". Entro le fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse esclusivamente le trasformazioni fisiche volte a realizzare:
  - Elementi viari (vie, piazze, ed opere ad esse complementari);
  - Parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati.
  - Reti idriche;
  - Reti fognanti;
  - Metanodotti, gasdotti, e simili;
  - Sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
  - Giardini autonomi;
  - Manufatti amovibili e/o precari installabili per fini specifici e cronologicamente delimitabili.Nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono inoltre ammissibili le trasformazioni fisiche degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.
4. Fasce di rispetto delle infrastrutture stradali: le fasce di rispetto individuano le distanze minime a protezione del nastro stradale dall'edificazione e coincidono, dunque, con le aree esterne al confine stradale finalizzate all'eliminazione o riduzione dell'impatto ambientale. L'ampiezza di tali fasce, ovvero le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, secondo quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione non possono essere inferiori a:
  - a) Fuori dai centri abitati:
    - 60 ml per le strade di tipo A;
    - 40 ml per le strade di tipo B;
    - 30 ml per le strade di tipo C;
    - 20 ml per le strade di tipo F ad eccezione delle strade vicinali per le quali il limite è 10 ml.
  - b) Fuori dai centri abitati ma all'interno di aree urbanizzabili:
    - 30 ml per le strade di tipo A;
    - 20 ml per le strade di tipo B;
    - 10 ml per le strade di tipo C;
  - c) All'interno dei centri abitati:
    - 30 ml per le strade di tipo A;
    - 20 ml per le strade di tipo D;
    - 7,50 ml per le strade di tipo C ed E;



- 5 ml per le strade di tipo F.

Nelle fasce di rispetto stradale sono ammissibili le trasformazioni fisiche volte a realizzare: strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio di opere consentite in detta fascia; reti idriche; reti fognanti; canalizzazioni irrigue; metanodotti, gasdotti, e simili; sostegni di linee telefoniche e telegrafiche; cabine di distribuzione elettrica; recinzioni e siepi; parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati. Nelle fasce di rispetto stradale sono inoltre ammissibili le trasformazioni fisiche degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione, e di ampliamento purché da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale. Quando l'applicazione della norma di cui al presente comma alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, questi prevalgono sulla disciplina delle distanze. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica:

- a) Ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);
- b) Ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);
- c) Alle strutture di arredo urbano (chioschi e gazebi su area pubblica, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);
- d) Ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
- e) Alle pensiline in genere e ai box prefabbricati, al servizio di strutture di arredo stradale;
- f) Ai muri di cinta e di sostegno in muratura piena fino a ml 1,50 di altezza;
- g) Alle strutture di sostegno di pergolati aperti e senza copertura, tendoni, ecc.

Per le distanze dettate da normative statali o di altri enti, eventuali deroghe debbono essere richieste agli enti interessati.

5. Distanze da elettrodotti ed antenne di telecomunicazione: per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) connessi al funzionamento e all'esercizio degli elettrodotti si fa riferimento al D.P.C.M. del 8 Luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti" e del Decreto 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".
6. Distanze dalle condotte di liquidi e di sostanze gassose: fermo restando ogni eventuale disposizione più restrittiva posta da leggi, e da provvedimenti amministrativi, ovvero da atti costitutivi di servitù, fuori dai centri abitati, ed altresì nelle aree di nuova edificazione previste dal PUC, nelle fasce di 15 metri latitanti l'asse delle condotte principali di liquidi e di sostanze gassose, quali acquedotti, fognature, oleodotti, metanodotti, gasdotti, e simili, non sono ammesse nuove costruzioni di edifici, ricostruzioni di edifici conseguenti a demolizioni integrali di edifici preesistenti e ampliamenti di edifici che comportino l'avanzamento dei fronti verso la condotta interessata.
7. Vincolo Forze Armate: nelle zone sottoposte a vincolo Forze Armate valgono le disposizioni riportate nelle leggi Nazionali in materia di Edilizia militare.
8. Distanze dai corsi d'acqua: fermo restando l'osservanza del vincolo autorizzativo di cui al D.Lgs. 42/2004, lungo i corsi d'acqua per una fascia di profondità dal limite del demanio di ml 10,00, è sempre vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti, oltre che le relative opere di urbanizzazione. In tale fascia possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, nonché





la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura. Ai sensi della L.R. 14/1982 per gli edifici ad uso residenziale e non, esistenti nelle fasce di rispetto di cui sopra, sono consentiti interventi per l'adeguamento igienico – sanitario con aumenti di volume non superiore al 10% di quello preesistente, da realizzarsi sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

9. L'inedificabilità all'interno del perimetro delle fasce di rispetto o di servitù e l'arretramento dei corpi di fabbrica dai relativi confini non modifica la destinazione di zona dalle aree in esse comprese, nei cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la zona stessa.
10. In tutte le fasce di rispetto o di servitù sono ammesse destinazioni a coltivazioni agricole, o a sistemazioni a verde, percorsi pedonali e carrabili, parcheggi ed opere urbanizzative, nonché sistemazioni temporanee in caso di calamità naturali.

#### **ART.26. VINCOLI E PRESCRIZIONI DI NATURA IDROGEOLOGICA E SISMICA**

1. Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal PUC dovranno essere attuate conformemente allo "Studio Geologico-Tecnico" allegato al PUC, nonché nel rispetto del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Centrale.
2. Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del presente Piano e gli elaborati del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Centrale, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questo.
3. Dovranno, in ogni caso, essere rispettate la normativa sismica vigente e tutte le prescrizioni e penalizzazioni sismiche e geologiche contenute nello "Studio Geologico-Tecnico" allegato al PUC.
4. Per le zone ricadenti all'interno delle aree definite a "Pericolosità bassa per falda sub-affiorante" evidenziata nella Tav. 5.12 "Carta della pericolosità idraulica" si prescrive che non possano essere realizzati volumi interrati o comunque che ne sia garantita la tenuta idraulica.
5. Secondo quanto prescritto dalla Normativa di Attuazione del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Centrale, tutte le nuove attività, opere e sistemazioni e tutti i nuovi interventi consentiti nelle aree a rischio idraulico devono essere tali da:
  - a) migliorare o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità idraulica;
  - b) non costituire in nessun caso un fattore di aumento della pericolosità idraulica né localmente, né nei territori a valle o a monte, producendo significativi ostacoli al normale libero deflusso delle acque ovvero causando una riduzione significativa della capacità di invaso delle aree interessate;
  - c) non costituire un elemento pregiudizievole all'attenuazione o all'eliminazione delle specifiche cause di rischio esistenti;
  - d) non pregiudicare le sistemazioni idrauliche definitive né la realizzazione degli interventi previsti dalla pianificazione di bacino o dagli strumenti di programmazione provvisoria e urgente;
  - e) garantire condizioni adeguate di sicurezza durante la permanenza di cantieri mobili, in modo che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un ostacolo significativo al regolare deflusso delle acque, un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente;
  - f) limitare l'impermeabilizzazione superficiale del suolo impiegando tipologie costruttive e materiali tali da controllare la ritenzione temporanea delle acque anche attraverso adeguate reti di regimazione e di drenaggio;
  - g) rispondere a criteri di basso impatto ambientale; è pertanto necessario, ogni qualvolta possibile, prevedere l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica di cui al D.P.G.R.C. n. 574 del 22 luglio 2002.



## **ART.27. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NEI SITI POTENZIALMENTE CONTAMINATI**

1. I siti definiti potenzialmente contaminati nel PRB della Regione Campania sono individuati nella Tav. 2.2 "Carta dei vincoli".
2. I progetti di opere pubbliche e gli interventi da realizzare in tali siti dovranno essere corredati dagli elaborati tecnici di caratterizzazione ambientale dell'area di intervento che dovranno attestare/assicurare (sulla base di un'analisi storica delle potenziali fonti di inquinamento correlate alla pregressa attività):
  - a) La non sussistenza di valori di contaminazione del suolo tali da determinare rischi per l'ambiente;
  - b) L'individuazione di possibili interventi di confinamento e/o bonifica del terreno considerato e la valutazione dei relativi effetti;
  - c) Il progetto delle eventuali operazioni di confinamento e/o bonifica da attuare per rendere la qualità del suolo idonea a consentire gli interventi previsti.

## **ART.28. TUTELE**

1. Le tutele relativi a beni culturali, ambientali, storico-monumentali e archeologici derivanti dalla legislazione nazionale, con particolare riferimento al D.Lgs. 42/2004, e regionale sono riportati nella Tav. "2.1 Carta dei vincoli paesaggistici – ambientali", ed in esse ogni intervento è sottoposto a preventiva approvazione dei competenti organi di tutela, e alla specifica normativa vigente a cui si rimanda. Le eventuali tutele non indicate nella Tav. 2.1, sono comunque vigenti e prescrittive nei modi e nelle forme previsti dalla legislazione vigente.
2. L'intero territorio comunale è interessato da sopravvivenze archeologiche, così come evidenziato dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici delle province di Salerno Avellino e Benevento nella Nota prot. n. 9748/91D del 07/06/1995, e di conseguenza tutte le richieste di titoli abilitativi e i provvedimenti pubblici che comportino interventi nel sottosuolo devono essere corredati dal nulla-osta di detta Soprintendenza ex D.Lgs. 42/2004, giacché opere pubbliche (comprese le reti fognarie, telefoniche, elettriche, ecc.) dovranno essere subordinate all'espressione di detto parere, e la stessa Soprintendenza potrà richiedere eventuali indagini preliminari al rilascio del nulla-osta.
3. Ai fini della tutela archeologica le parti di territorio vincolate ai fini ad inedificabilità assoluta sono descritte dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici delle province di Salerno Avellino e Benevento nella Nota prot. n. 9800/91D del 31/07/1995: "*fascia perimetrata tra via Roma, Piazza Amendola, via Berlinguer (ove scavi risalenti agli anni 1903-1908 rilevarono strutture pertinenti ad una villa rustica*"; "*fascia perimetrata lungo il confine con Pagani e con via Moro (ove già si intervenne nel 1977)*".



### TITOLO III – DISPOSIZIONI STRUTTURALI

---



## CAPO I – USI DEL TERRITORIO E MODALITÀ DI INTERVENTO

### ART.29. ARTICOLAZIONE DELLE COMPONENTI

1. La disciplina del territorio comunale definita dal PUC negli elaborati grafici, nonché, dalle presenti Norme è articolata in riferimento alle componenti appartenenti ai seguenti sistemi:
  - Il Sistema Insediativo e Relazionale;
  - Il Sistema Produttivo;
  - Il Sistema Naturale;
  - Il Sistema Infrastrutturale.
2. Dette componenti rappresentano le unità base di articolazione della disciplina del PUC e corrispondono agli ambiti che compongono il sistema territoriale complessivo e delle relazioni che legano tali sistemi.
3. In ogni componente individuata l'attuazione delle disposizioni strutturali è consentita nel rispetto della Normativa di Attuazione del PSAI e dei relativi allegati tecnici. In particolare in relazione alle condizioni di Pericolosità/Vulnerabilità/Rischio Idraulico (esistente o atteso) riportate nello Studio Geologico – Tecnico del PUC gli interventi di nuova edificazione e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino un incremento del carico urbanistico dovranno essere corredati dallo “studio di compatibilità idraulica”, quando previsto, e rispettare le “misure tecnico costruttive ed amministrative per la riduzione delle condizioni di vulnerabilità e rischio idraulico” di cui alla sez. A3 dell'allegato A della Normativa di Attuazione del PSAI.

### ART.30. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

1. Le componenti strutturanti il territorio comunale sono suddivise in zone omogenee, come risulta dalle tavole grafiche del PUC, secondo la seguente classificazione:

<b>IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE</b>
Insediamiento Storico (IS)
Urbanizzato Recente Residenziale (U1)
Urbanizzato Recente Multifunzionale (U2)
Aree in Trasformazione Residenziale (ATT)
Aree per attrezzature di interesse comune (AS1)
Aree per l'istruzione (AS2)
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco urbano e per il gioco (AS3)
Aree per parcheggi (AS4)
<b>IL SISTEMA PRODUTTIVO</b>
Aree Industriali (AI)
Aree in Trasformazione Produttive (APT)
Aree Produttive Dismesse (APD)
<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE</b>
Ambiti di Trasformazione (AT)
<b>IL SISTEMA NATURALE</b>
Parco del fiume Sarno (PFS)
Connessioni fluviali (CF)
Aree Agricole Produttive (AAP)
Aggregati Edilizi in contesto Agricolo (AIA)



## CAPO II – IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE

### ART.31. INSEDIAMENTO STORICO (IS)

1. La zona omogenea “Insedimento Storico” conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone A, è la porzione di territorio che rappresenta la memoria e l’identità del territorio comunale; comprende nuclei e singoli edifici ritenuti di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale, nonché le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante.
2. In tale zona omogenea il Comune dovrà redigere apposito Piano di Recupero o Piano Attuativo cui riferire gli eventuali Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale previsti dalla normativa vigente; in alternativa i proprietari, riuniti in consorzio, possono proporre la definizione per l’intero ambito di proprietà di un Piano di Recupero o Attuativo ai sensi della normativa vigente.
3. Le destinazioni d’uso ammesse, in riferimento all’ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DTR)	TUTTE
DESTINAZIONI TERZIARIE (DT)	DT1, DT4, DT5, DT6, DT7, DT8, DT9
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	TUTTE

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.

4. In assenza dei Piani di cui al comma 2, 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.
5. Non sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere.
6. E’ vietata la destinazione residenziale ai piani terra 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). Gli interventi che provvedono ad eliminare la destinazione residenziale al piano terra possono usufruire di un incremento volumetrico pari a quello oggetto della modifica, fermo restando i limiti di altezza imposti dal D.M. 1444/1968 e dagli strumenti attuativi di cui al comma 2.
7. 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.
8. Per gli edifici di pregio individuati dal PUC, ed individuabili in fase di gestione del Piano con apposita Delibera di Consiglio Comunale, è in ogni caso imposto il restauro.
9. Le trasformazioni fisiche ammissibili, subordinate ad un’accurata verifica delle strutture che ne acclarano la situazione statica presente e definisca le condizioni (anche concernenti interventi su elementi esistenti) alle quali le predette trasformazioni sono effettuabili, devono ispirarsi ove possibile al principio della conservazione e/o del ripristino degli elementi architettonici tradizionali.

### ART.32. URBANIZZATO RECENTE RESIDENZIALE (U1)

1. La zona omogenea “Urbanizzato Recente residenziale” comprende le porzioni di territorio con insediamenti di più recente edificazione e pressoché sature, caratterizzate prevalentemente da destinazioni di tipo residenziale, e con la presenza di destinazioni terziarie ai piani terra degli edifici.



2. In tale zona omogenea, conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone B, la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale supera 1,5 mc/mq. L'edificato esistente è il frutto di politiche territoriali poco attente ai temi dello spazio pubblico e della qualità architettonica, e per questo il PUC promuove per tali aree una politica di rigenerazione e riqualificazione urbana da attuarsi anche attraverso incentivi e forme di premialità da introdursi con atto dell'organo collegiale comunale competente.

3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DTR)	TUTTE
DESTINAZIONI TERZIARIE (DT)	DT1, DT4, DT5, DT6, DT7, DT8, DT9
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	TUTTE

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. Le destinazioni d'uso DT sono limitate alla Superficie Coperta esistente.

4. E' vietata la destinazione residenziale ai piani terra per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente. Gli interventi che provvedono ad eliminare la destinazione residenziale al piano terra possono usufruire di un incremento volumetrico pari a quello oggetto della modifica, fermo restando i limiti imposti dal D.M. 1444/1968 e dal successivo comma 6.

5. 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;
- c) Ristrutturazione edilizia.

6. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per le sopraelevazioni dei fabbricati esistenti legittimamente assentiti; tale opportunità di intervento è consentito al fine di limitare ulteriore consumo di suolo libero, e può avvenire per una sola volta, per un solo piano e comunque entro il limite massimo di altezza di ml 10,50. La nuova volumetria dovrà essere ben armonizzata all'interno del contesto esistente, ed essere parte di un progetto più ampio di riqualificazione dell'intero edificio dal punto di vista strutturale e del decoro architettonico. Il progetto delle sopraelevazioni dovrà soddisfare i requisiti in materia energetico-ambientale previsti nel RUEC, secondo quanto prescritto dalla D.G.R. 659/2007. Potranno essere sopraelevati solo gli edifici già esistenti all'atto di approvazione del PUC. Spetterà al monitoraggio ambientale, da effettuarsi secondo quanto definito nel Rapporto Ambientale, verificare che non venga superata la quantità massima di nuovo edificato in sopraelevazione.

7. Nell'ambito della zona U1, il PUC individua le "Aree di saturazione dell'urbanizzato recente", aree prive di edificazione in cui è possibile la trasformazione urbanistica ai fini di un processo di densificazione. La trasformazione sarà effettuata con i seguenti parametri urbanistici:

Z.T.O.	IFF (MC/MQ)	H (ML)	RC (%)	SP (%)	IALB (N/MQ)
U1.n	2,30	10,50	40	60	1/20

La trasformazione potrà avvenire mediante intervento edilizio diretto assoggettato alla stipula di una convenzione che preveda la cessione al Comune, a titolo gratuito, di aree per la realizzazione di opere volte a risolvere criticità di pubblica utilità presenti sul territorio (parcheggi pubblici o verde attrezzato), da indi-



viduarsi in un unico lotto dell'area di intervento, nella misura minima di 20 mq/abitante. Nel progetto dovranno essere ben definiti i percorsi di accesso all'area, la sistemazione degli spazi scoperti, e l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione primarie esistenti, le quali dovranno essere cedute gratuitamente al Comune mediante stipula di apposita convenzione.

È possibile una riduzione dell'indice SP nel caso di realizzazione di parcheggi interrati, a patto che la parte sovrastante i parcheggi pubblici sia attrezzata a verde, vengano realizzate idonee opere di regimentazione delle acque sull'area di intervento, e l'area destinata a parcheggi pubblici realizzata in diminuzione della SP sia data in concessione al Comune, a titolo gratuito, per almeno 20 anni.

8. Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica tesi alla sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico – edilizio che privilegi una migliore qualità architettonica e vivibilità dell'area. Tali interventi sono attuati con PUA di iniziativa pubblica o privata estesi ad un ambito significativo della singola zona omogenea oppure ad un sub-ambito per il quale vengono dimostrate le connessioni funzionali di questo con la zona omogenea ove è situato. Il PUA agirà nel rispetto delle volumetrie legittimamente assentite e dei seguenti parametri:

H (ML)	SP (%)	IALB (N/MQ)
10,50	Incremento del 20% dell'esistente	1/25

Il PUA sarà assoggettato alla stipula di una convenzione che preveda la cessione al Comune, a titolo gratuito, di aree per la realizzazione di opere volte a risolvere criticità di pubblica utilità presenti sul territorio (parcheggi pubblici o verde attrezzato), da individuarsi in un unico lotto dell'area di intervento, nella misura minima di 20 mq/abitante. Nel PUA dovranno essere ben definiti i percorsi di accesso all'area, la sistemazione degli spazi scoperti, e l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione primarie esistenti, le quali dovranno altresì essere cedute al Comune.

9. Nella tav. 1.2 "Carta della pianificazione comunale previgente" sono individuate le aree che sono state oggetto del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP). In tali aree valgono i parametri e le prescrizioni dei PEEP approvati ancorché vigenti, se non diversamente zonizzati dal PUC. Alla scadenza del PEEP comunque non potranno essere modificate le destinazioni d'uso previste dal PEEP.

### ART.33. URBANIZZATO RECENTE MULTIFUNZIONALE (U2)

- La zona omogenea "Urbanizzato Recente Multifunzionale" comprende le porzioni di territorio di recente edificazione pressoché sature, caratterizzate dalla commistione di destinazioni residenziali terziarie e produttive, e che, nell'ambito di una attenta strategia di rigenerazione urbana, dovranno essere oggetto di interventi orientati all'integrazione plurifunzionale, ai fini di un riequilibrio delle componenti insediative, al potenziamento delle dotazioni di servizi pubblici o di uso pubblico, anche attraverso incentivi e forme di premialità, da introdursi con atto dell'organo collegiale comunale competente.
- In tale zona omogenea, conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone B, la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale supera 1,5 mc/mq.
- Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DTR)	TUTTE
DESTINAZIONI TERZIARIE (DT)	DT1, DT2, DT4, DT5, DT6, DT7, DT8, DT9
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	TUTTE



Tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/1934.

Per le attività produttive esistenti è da prevedersi la delocalizzazione nelle "Aree di Trasformazione Produttive (ATP)". Non è ammissibile il cambio di destinazione d'uso verso Destinazioni Produttive.

4. E' vietata la destinazione residenziale ai piani terra per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente. Gli interventi che provvedono ad eliminare la destinazione residenziale al piano terra possono usufruire di un incremento volumetrico pari a quello oggetto della modifica, fermo restando i limiti imposti dal D.M. 1444/1968 e dal successivo comma 6.
5. 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;
  - c) Ristrutturazione edilizia;
6. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per le sopraelevazioni dei fabbricati esistenti legittimamente assentiti; tale opportunità di intervento è consentito al fine di limitare ulteriore consumo di suolo libero, e può avvenire per una sola volta, per un solo piano e comunque entro il limite massimo di altezza di ml 10,50. La nuova volumetria dovrà essere ben armonizzata all'interno del contesto esistente, ed essere parte di un progetto più ampio di riqualificazione dell'intero edificio dal punto di vista strutturale e del decoro architettonico. Il progetto delle sopraelevazioni dovrà soddisfare i requisiti in materia energetico-ambientale previsti nel RUEC, secondo quanto prescritto dalla D.G.R. 659/2007. Potranno essere sopraelevati solo gli edifici già esistenti all'atto di approvazione del PUC. Spetterà al monitoraggio ambientale, da effettuarsi secondo quanto definito nel Rapporto Ambientale, verificare che non venga superata la quantità massima di nuovo edificato in sopraelevazione.
7. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento dei fabbricati esistenti legittimamente assentiti con destinazione DT; tale opportunità di intervento connessa allo sviluppo aziendale è consentita per una sola volta entro il limite massimo del 25% della volumetria esistente, e nel rispetto dei seguenti parametri:

<b>H</b> <b>(ML)</b>	<b>RC</b> <b>(%)</b>	<b>SP</b> <b>(%)</b>	<b>IARB</b> <b>(N/MQ)</b>	<b>IALB</b> <b>(N/MQ)</b>
10,50	70	30	1/40	1/20

È comunque ammissibile l'incremento di volumetria con i parametri innanzi descritti per gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali sia prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.

Gli interventi di ampliamento per gli immobili residenziali, commerciali e produttivi non potranno generare nuove unità immobiliari, ed inoltre non potranno essere cumulabili con altre norme incentivanti.

8. Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica tesi alla sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico – edilizio con che privilegi una migliore qualità architettonica e vivibilità dell'area, ed una separazione tra le diverse destinazioni d'uso. Tali interventi sono attuati con PUA di iniziativa pubblica o privata estesi ad un ambito significativo della singola zona omogenea oppure ad un sub-ambito per il quale vengono dimostrate le connessioni funzionali di questo con la zona omogenea ove è situato. Il PUA agirà nel rispetto delle volumetrie legittimamente assentite e dei seguenti parametri:





H (ML)	RC (%)	SP (%)	IARB (N/MQ)	IALB (N/MQ)
10,50	70	Incremento del 10% dell'esistente	1/25	1/20

Il PUA sarà assoggettato alla stipula di una convenzione che preveda la cessione al Comune, a titolo gratuito, di aree per la realizzazione di opere volte a risolvere criticità di pubblica utilità presenti sul territorio (parcheggi pubblici o verde attrezzato), da individuarsi in un unico lotto dell'area di intervento, nella misura minima di 20 mq/abitante. Nel PUA dovranno essere ben definiti i percorsi di accesso all'area, la sistemazione degli spazi scoperti, e l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione primarie esistenti, le quali dovranno altresì essere cedute al Comune.

### ART.34. AREE IN TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATT)

1. Le "Aree in trasformazione residenziale" (ATT) sono le aree interessate da una trasformazione in atto sulla base di un Piano Attuativo del PRG previgente. Tali aree vengono parzialmente riconfermate nel presente PUC, e l'attuazione deve avvenire secondo le regole definite dal PUA e/o dalla convenzione in atto.
2. Conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone C, le aree così come rappresentate nelle tavole del PUC, risultano inedificate o in esse l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità della zona B.
3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DTR)	TUTTE
DESTINAZIONI TERZIARIE (DT)	DT1, DT4, DT5, DT6, DT7, DT8, DT9
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	TUTTE

Tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/1934.

4. Alla scadenza temporale del PUA qualora gli interventi edilizi non siano stati attuati si continuano ad applicare i parametri e gli indici dello stesso PUA.
5. Qualora il piano attuativo sia decaduto, sebbene parzialmente realizzato, si dovrà attuare un nuovo PUA con i parametri di seguito riportati:

Z.T.O.	LM (MQ)	IFT (MC/MQ)	IFF (MC/MQ)	H (M)
ATT.1	5.000	0,75	1,32	7,50
ATT.2	5.000	0,75	1,32	7,50
ATT.4	5.000	0,75	1,32	7,50
ATT.6	5.000	1,05	1,64	10,5
ATT.7	5.000	0,75	1,32	7,50
ATT.8	5.000	0,75	1,32	7,50

6. Nella formazione di un nuovo PUA potranno essere accorpate anche più ATT con il rispetto dei parametri definiti al comma precedente.
7. Rimane l'obbligo da parte dei privati di realizzare, cedere e collaudare le opere di urbanizzazione in carico alla lottizzazione; qualora le stesse non siano state terminate cedute e collaudate al Comune, le opere saranno realizzate a cura del Comune con i proventi della fideiussione convenzionata che dovrà essere pari al costo delle opere da realizzare.



### ART.35. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI LIVELLO LOCALE (AS)

1. La zona omogenea "Aree per Attrezzature e Servizi di livello locale" è suddivisa in sottozona secondo le definizioni derivanti dal D.M. 1444/68.
2. Per queste aree valgono i rapporti minimi fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali, commerciali, direzionali e produttivi, e gli spazi pubblici o di uso pubblico o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio disciplinati dalla normativa nazionale e regionale vigente, nonché dalle presenti NTA.
3. Le sottozone individuate sono le seguenti:
  - AS1 – aree per attrezzature di interesse comune con aree destinate ad attrezzature di livello locale o a scala di quartiere quali: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi quali uffici comunali, postali, protezione civile, ecc.
  - AS2 – aree per l'istruzione con le attrezzature destinate alla scuola dell'obbligo quali: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo,
  - AS3 – aree per spazi pubblici attrezzati a parco urbano e per il gioco, con impianti sportivi di base di valenza urbana, di quartiere o cittadini. Sono escluse da tali aree le fasce di rispetto lungo le strade e le aree all'interno degli svincoli o delle rotatorie.
  - AS4 – aree per parcheggi, di uso pubblico riservate alla sosta dei veicoli. Tali posti auto potranno essere ricavati anche su strutture a più livelli nei casi ritenuti opportuni.

### ART.36. AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (AS1)

1. Nella sottozona AS1 sono presenti le aree per attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.
2. Sono generalmente consentiti per le strutture esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia.
3. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento delle strutture esistenti, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, entro il limite massimo del 35% della volumetria esistente, e nel rispetto dei seguenti parametri:

IFT (MC/MQ)	H (ML)	RC (%)	SP (%)	IARB (N/MQ)	IALB (N/MQ)
3,00	10,50	60	40	1/30	1/60

4. La componente operativa del PUC individua, le aree di trasformazione per la realizzazione di nuove attrezzature di interesse comune.
5. Gli interventi di nuova costruzione per la realizzazione di interesse comune dovranno rispettare i parametri di cui al comma 3. Diversi indici e parametri potranno essere verificati e proposti in sede di progettazione esecutiva dell'opera pubblica.
6. All'interno dell'area dovranno essere previsti aree per parcheggi riservati agli addetti e per l'utenza nella misura di 1,0 mc/mq o di 1,0 mq/mq di superficie lorda, scegliendo il valore più elevato e comunque in misura non inferiore alle specifiche norme settoriali.

### ART.37. AREE PER L'ISTRUZIONE (AS2)

1. Nella sottozona AS2 sono presenti le aree per l'istruzione dell'obbligo quali asili nido, scuole materne scuole primarie e secondarie.



2. Tali aree sono soggette alla Normativa del D.M. 18/12/1975 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica".
3. Sono generalmente consentiti per le strutture esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia.
4. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento delle strutture esistenti, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, entro il limite massimo del 35% della volumetria esistente, e nel rispetto dei seguenti parametri:

<b>IFF</b> <b>(MC/MQ)</b>	<b>H</b> <b>(ML)</b>	<b>RC</b> <b>(%)</b>	<b>SP</b> <b>(%)</b>	<b>IARB</b> <b>(N/MQ)</b>	<b>IALB</b> <b>(N/MQ)</b>
3,00	10,50	60	40	1/30	1/60

5. La componente operativa del PUC individua, le aree di trasformazione per la realizzazione di nuove attrezzature scolastiche.
6. Gli interventi di nuova costruzione per la realizzazione di nuove attrezzature scolastiche dovranno rispettare i parametri di cui al comma 3. Diversi indici e parametri potranno essere verificati e proposti in sede di progettazione esecutiva dell'opera pubblica.
7. All'interno dell'area potranno essere previsti aree per parcheggi riservati agli addetti del plesso anche se le stesse non dovranno sottrarre lo spazio per le attività sportive e/o motorie e/o di gioco.

#### **ART.38. AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO URBANO E PER IL GIOCO (AS3)**

1. Nella sottozona AS3 sono presenti le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport per uso collettivo, ma anche gli spazi pedonali di piazze, slarghi ecc.
2. Sono generalmente consentiti per le strutture esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia.
3. In tali aree è consentita la realizzazione di strutture a supporto della fruizione dell'area aventi le seguenti caratteristiche:
  - SC: mq 100;
  - H: ml 2,70;
  - Struttura ed infissi in legno;
  - Manto di copertura in coppi di laterizio o a manto erboso.

#### **ART.39. AREE PER PARCHEGGI (AS4)**

1. Nella sottozona AS4 sono individuate le aree attualmente destinate al parcheggio, a raso o pluripiano.

#### **ART.40. AREE LIBERE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE**

1. In tutte le aree attualmente libere da fabbricati, non interessate da specifiche previsioni di PUC, è consentita la realizzazione di parcheggi interrati ai sensi della L.R. 19/2001 e del suo regolamento, previa convenzione, che disciplini la cessione al Comune del soprassuolo, laddove questo espliciti un interesse pubblico, la cui valutazione è di competenza della Giunta Municipale.
2. In tali aree sono inoltre consentiti interventi di sistemazione e manutenzione di giardini, e spazi liberi, nonché, interventi per l'esercizio dell'attività agricola non professionale, finalizzata alla realizzazione di orti urbani.
3. Gli orti urbani dovranno essere realizzati sulla base di un progetto che preveda:
  - a) Idonee aree di parcheggio degli autoveicoli degli utenti, con superfici semipermeabili;
  - b) La suddivisione in lotti dalla superficie unitaria compresa tra i 100 ed i 200 mq;



- c) La permanenza in sito della vegetazione preesistente di pregio;
  - d) La realizzazione di percorsi pedonali di accesso ai singoli lotti, in materiale stabilizzato, di larghezza non inferiore a ml 1,50;
  - e) La realizzazione di idonea rete idrica interrata con pozzetti per le utenze di innaffiamento e la realizzazione di una rete elettrica con contatori di utenza;
  - f) In ogni singolo orto è consentita la costruzione di un capanno per il ricovero degli attrezzi, avente le seguenti caratteristiche:
    - SC: mq 12;
    - H: ml 2,00;
    - DC: ml 2,50, salvo la possibilità di costruire a confine previo accordo tra i confinanti;
    - DS: ml 5,00;
    - Struttura ed infissi in legno;
    - Manto di copertura in coppi di laterizio o a manto erboso.
  - g) La recinzione dei singoli lotti dovrà essere realizzata in materiale vivo, con impiego di siepi costituite prevalentemente da essenze locali, di altezza non superiore a 1,00 ml;
  - h) Il perimetro delle aree destinate ad orti urbani, potrà essere delimitato con recinzioni, mascherate da siepi o rampicanti, realizzate con paletti in ferro e rete metallica di altezza non superiore a 2,00 ml.
4. L'Amministrazione Comunale potrà attivare iniziative in merito agli orti sociali, anche con il ricorso all'acquisizione delle aree ed all'assegnazione in diritto di superficie delle medesime, con la stipula di apposite convenzioni.



### CAPO III – IL SISTEMA PRODUTTIVO

#### ART.41. AREE INDUSTRIALI (AI)

1. La zona omogenea “Aree industriali esistenti” rappresenta le aree ricomprese nel “Piano per gli Insediamenti Produttivi” comprensoriale “Taurana” ricadenti nel Comune di San Marzano sul Sarno.
2. Essa individua, conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone D, e delle LL.RR. 14/1982 e 16/2004, le parti del territorio destinate in prevalenza a complessi produttivi.
3. Le destinazioni d’uso ammesse, in riferimento all’ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	AMMISSIBILI PER LA RESIDENZA DEL CUSTODE
DESTINAZIONI TERZIARIE (DT)	DT1, DT2, DT3, DT4, DT5, DT6, DT8, DT9
DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)	TUTTE
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP3, SP6

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili per gli edifici e gli altri manufatti esistenti nell’area comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Ristrutturazione Edilizia con i parametri di cui al successivo comma.
5. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia sul patrimonio edilizio residenziale preesistente potranno essere effettuati a parità di superficie lorda di pavimento e di volume. È ammessa la prosecuzione di tutte le attività in atto sulla base delle destinazioni d’uso legittimamente assentite, fatte salve norme di legge più restrittive. E’ consentito il cambio di destinazione d’uso dei fabbricati legittimamente assentiti ad attività di commercio, servizio e di artigianato. Per i suddetti fabbricati è consentito l’ampliamento nei limiti dei parametri fissati ai successivi commi, assumendo come lotto di riferimento il lotto di proprietà e con l’esclusione di incremento di superfici residenziali.
6. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia sul patrimonio edilizio industriale, artigianale e di servizi preesistente potranno essere effettuati anche con aumento di superficie e di volume nei limiti dei parametri fissati ai successivi commi. È ammessa la prosecuzione di tutte le attività in atto sulla base delle destinazioni d’uso legittimamente assentite, fatte salve norme di legge più restrittive.
7. Gli interventi di nuova costruzione per i lotti per gli insediamenti produttivi dovranno rispettare i seguenti parametri:

RC (%)	IUF (MQ/MQ)	SLS UFFICI (MQ)	SLS RESIDENZA (MQ)	H (ML)
Inferiore al massimo consentito dalle norme vigenti	1,00	Minore del maggiore valore tra l’8% della S.L.P. totale dell’insediamento e 150 mq	Destinata al custode: 100 mq	14,00 (con esclusione degli impianti tecnologici)

8. Gli interventi di nuova costruzione per i lotti per attrezzature al servizio dell’area dovranno rispettare i seguenti parametri:

RC (%)	IUF (MQ/MQ)	IFF (MC/MQ)	SLS UFFICI (MQ)	SLS RESIDENZA (MQ)	H (ML)
Inferiore al massimo consentito dalle norme regionale vigenti	2,00	4,00	Minore del maggiore valore tra l’8% della S.L.P. totale dell’insediamento e 150 mq	Destinata al custode: 100 mq	30,00

All’interno dell’area potranno essere previsti aree per parcheggi in misura di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.



9. In tali aree non sarà possibile insediare:
- Attività a Rischio di Incidenti Rilevanti (RIR) così come definite dal D.Lgs. 334/1999;
  - Attività che producono, commercializzano, trasportano o utilizzano prodotti e sostanze radioattive o che diano luogo a rifiuti radioattivi.
10. Le aree private possono essere recintate tramite la realizzazione di elementi in parte trasparenti ed in parte ciechi, nonché, di elementi totalmente trasparenti; l'elemento cieco si intende costituito da muro e non potrà avere altezza superiore a ml 1,20. Tutti gli altri elementi (es. siepi, cancellate, ringhiere ecc.) non potranno avere altezza superiore a ml 1,60. Le recinzioni non potranno superare complessivamente l'altezza di ml 2,80. Potranno essere realizzati muri di separazione completamente ciechi di altezza massima pari a ml 2,50 quando sia richiesto da norme e prescrizioni di enti in materia di sicurezza.
11. Le aree esterne ai corpi di fabbrica, industriali e non (portineria, residenza custode, impianti tecnici, ecc.) dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano una superficie impermeabile complessiva dell'insediamento, comprensiva dei fabbricati non superiore al 75% dell'intera superficie del lotto.

#### ART.42. AREE IN TRASFORMAZIONE PRODUTTIVE (APT)

- Le "Aree in Trasformazione Produttive" sono le aree interessate da un Piano Attuativo del vigente PRG, in fase di definizione. Tali aree vengono riconfermate nel presente PUC, e l'attuazione deve avvenire secondo le regole definite dal PUA e dalla convenzione in atto.
- Conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone D, e delle LL.RR. 14/1982 e 16/2004, le Aree Produttive in fase di trasformazione così come rappresentate dal PUC, individuano le parti del territorio destinate in prevalenza a nuovi complessi produttivi.
- Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DTR)	DTR1, DTR2
DESTINAZIONI TERZIARIE (DT)	DT1, DT2, DT3, DT4, DT5, DT6, DT8, DT9
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP3, SP6

- Le trasformazioni fisiche ammissibili per gli edifici e gli altri manufatti esistenti nell'area comprendono:
  - Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - Ristrutturazione Edilizia.
- Gli interventi di nuova costruzione per i lotti per gli insediamenti produttivi dovranno rispettare i seguenti parametri:

RC (%)	LM (MQ)	SLS RESIDENZA (MQ)	DC (ML)	DS (ML)	H (ML)	IARB (NR/MQ)	N (NUMERO)
50%	1.000	Destinata al custode: 30% della SUL riservata alla produzione e non superiore a 850 mc	6,00	7,50	8,50 (con esclusione dei volumi tecnici)	1/100	2

- Le attività produttive non potranno avere carattere nocivo o pericoloso, fermo restando il divieto di deposito di materie maleodoranti e insalubri.
- Gli edifici produttivi dovranno essere dotati all'interno del lotto di piazzale di sosta autoveicoli per operazioni di carico e scarico e per il parcheggio degli automezzi anche del personale addetto, in misura non inferiore al 10% della superficie del lotto edificatorio.
- Potranno essere realizzati piani interrati con destinazione a parcheggio e/o deposito.
- Rimane l'obbligo da parte dei privati di realizzare, cedere e collaudare le opere di urbanizzazione in carico al PUA; qualora le stesse non siano state terminate cedute e collaudate al Comune, le opere saranno



realizzate a cura del Comune con i proventi della fideiussione convenzionata che dovrà essere pari al costo delle opere da realizzare.

10. Qualora il PUA non sia approvato nell'arco temporale di tre anni dalla data di approvazione del PUC, l'area perderà i requisiti prescritti dal PUC essendo venuto meno l'interesse privato, e sarà soggetta alle prescrizioni di cui all'ART.49.

#### ART.43. AREE PRODUTTIVE DISMESSE (APD)

1. Le "Aree produttive dismesse" comprendono le aree interessate dalla presenza d'impianti produttivi dismessi in cui le attività svolte sono cessate, e quindi non producono reddito, da almeno cinque anni antecedenti alla data di entrata in vigore del PUC. In tale ZTO il PUC prevede la realizzazione di interventi di riqualificazione urbanistica e di riequilibrio funzionale ed ambientale, il miglioramento del paesaggio edificato, la realizzazione di un nuovo assetto insediativo.
2. Le aree individuate costituiscono aree di possibile trasformazione urbana, per le quali il PUC assume la riqualificazione urbana come azione prioritaria, mediante la formazioni di PUA di iniziativa privata o mista pubblico/privata, trasformazioni unitarie, anche su base perequativa, con l'acquisizione al patrimonio comunale degli standard e delle superfici per la viabilità ed eventuali aree da destinare a standard, da realizzare a cura dei privati e successivamente cedere gratuitamente al Comune.
3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DTR)	DTR1, DTR2
DESTINAZIONI TERZIARIE (DT)	DT1, DT2, DT3, DT4, DT5, DT6, DT8, DT9
DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)	TUTTE
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP3, SP6

Nell'area di intervento è consentita la commistione di più destinazioni d'uso per come segue:

- DTR associato con DT ed SP;
  - DT associato con DP ed SP;
  - DP associato con DT ed SP.
4. Le trasformazioni fisiche ammissibili per gli edifici e gli altri manufatti esistenti nell'area comprendono:
    - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
    - b) Ristrutturazione Edilizia.
  5. È ammesso il cambiamento di destinazione d'uso da DP a DTR o DT solo se si documenta che l'attività produttiva è dismessa da almeno cinque anni e dopo documentata verifica che non è possibile una sua rifunzionalizzazione di tipo ancora produttivo; in tal caso sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento dei fabbricati esistenti legittimamente assentiti, per una sola volta, entro il limite massimo del 40% della volumetria legittimamente assentita, nel rispetto dei seguenti parametri:

H (ML)	SP (%)	IALB (N/MQ)
Non superiore a quella esistente	Incremento del 10% dell'esistente	1/25

Nel caso di destinazioni DTR dovrà essere rispettato il fabbisogno di standard di tipo turistico calcolato applicando i seguenti parametri:

- a) Aree per parcheggi: mq 2 per ogni posto letto;
  - b) Aree per verde attrezzato: mq 5 per ogni posto letto.
6. In caso di cambiamento di destinazione d'uso da DP a DTR o DT ai fini del rilascio del relativo permesso a costruire è indispensabile documentare la verifica del rispetto degli standard di legge sia per gli spazi



pubblici e di uso pubblico che per gli spazi di parcheggio pertinenziale, ovvero garantire la cessione gratuita delle superfici necessarie.

7. Gli spazi scoperti destinati a parcheggio dovranno essere permeabili.





---

## CAPO IV – GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

---

### ART.44. AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

1. La zona omogenea “Ambiti di Trasformazione” comprende quelle porzioni di territorio, a ridosso delle recenti espansioni, per le quali è prevista, su base perequativa, la trasformazione attraverso un insieme sistematico di opere che, definite in un PUA determinino l’esecuzione:
  - Dei fabbricati privati con destinazione coerente a quella prevista dal PUC;
  - Degli standard urbanistici di progetto;
  - Delle opere di urbanizzazione inerenti il nuovo insediamento.
2. Conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone C, le aree di trasformazione così come rappresentate nelle tavole del PUC, risultano inedificate o in esse l’edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità della zona B.
3. Le Aree di Trasformazione sono assimilabili ai comparti edificatori, così come definiti dall’art. 33 della L.R. 16/2004, e sono soggette alla disciplina del “Titolo IV – Disposizioni programmatiche” delle presenti NTA.
4. Prima dell’entrata in vigore dei PUA o dell’approvazione dei progetti esecutivi degli interventi pubblici, in tale zona omogenea sono ammessi i seguenti interventi:
  - a) Manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
  - b) Restauro e risanamento conservativo;
  - c) Trasformazioni e piccoli impianti inerenti infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili.



## CAPO V – IL SISTEMA NATURALE

### ART.45. IL TERRITORIO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE

1. Il sistema naturale è composto dalle porzioni di territorio prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione del fondo. Esse presentano valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici per la tutela del paesaggio agrario, del patrimonio insediativo esistente, e delle risorse naturali ed antropiche, per un giusto proporzionamento tra le aree edificate e quelle non edificate al fine di garantire condizioni equilibrate di naturalità, salubrità e produttività del territorio.
2. Conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone E, il Sistema Naturale è la parte del territorio destinata ad usi agricoli, e si articola nelle seguenti componenti:
  - Parco Fluviale del Sarno (PFS);
  - Connessioni fluviali (CF);
  - Aree agricole produttive (AAP);
  - Aggregati edilizi in contesto agricolo (AIA).

### ART.46. CRITERI PER L'EDIFICAZIONE ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE

1. L'edificabilità del territorio appartenente al Sistema Naturale deve essere strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale esercitata esclusivamente da proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia o proprietari concedenti, aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, considerati Imprenditore Agricolo a Titolo Principale (IATP) o Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) ai sensi dell'art. 12 della L. 153/1975 e dell'art. 13 della L. 233/1990, i cui obblighi sono dettati dall'art. 14 della L. 233/1990.
2. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui, siti anche in Comuni diversi, a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di identificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. L'asservimento è sempre consentito per gli annessi agricoli, mentre per i volumi residenziali è consentito per un valore complessivo non superiore a 500 mc.
3. Gli interventi nel territorio appartenente al Sistema Naturale sono consentiti a seguito dell'approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA), redatto da tecnico abilitato, che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale. Il piano dovrà contenere:
  - Una descrizione della situazione attuale dell'azienda;
  - Una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie, anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvo-ambientali e agro-ambientali contenuti nel Piano di sviluppo rurale;
  - Una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché all'adeguamento delle strutture produttive;
  - L'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;
  - La definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.



4. L'approvazione del piano di cui sopra costituisce condizione preliminare per il rilascio del titolo abilitativo. La realizzazione del PSA 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:
- Di effettuare gli interventi previsti dal PSA, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
  - Di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle Destinazioni Agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
  - Di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare, per almeno 20 anni dall'ultimazione della costruzione;
  - Di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse;
  - Di rimuovere gli annessi agricoli al termine della validità del PSA, in mancanza di sue proroghe o dell'inserimento degli annessi in un nuovo PSA.
5. I volumi per annessi agricoli dovranno essere realizzati separatamente da quelli per l'abitazione, con il rispetto delle norme relative alle distanze tra fabbricati e non sono ammessi volumi di collegamento comunque realizzati.
6. E' sempre ammessa, limitatamente alle aree coltivate e libere da qualsiasi altro manufatto, la realizzazione di manufatti per il deposito ed il ricovero di attrezzi agricoli strumentali all'uso agricolo del fondo. Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:
- a) SC: 25 mq;
  - b) H: 3,00 ml;
  - c) Copertura ad una o due falde.
7. Per l'edilizia nel territorio appartenente al Sistema Naturale valgono le seguenti prescrizioni:
- I tetti dovranno essere a falda con manto di copertura in tegole di cotto;
  - Le ringhiere ed i cancelli dovranno essere in ferro o in ghisa.
- Negli interventi di recupero dell'edilizia esistente:
- È vietata l'utilizzazione di materiali e di colori diversi da quelli che caratterizzavano l'edilizia rurale locale;
  - È obbligatoria la conservazione degli elementi tipologici tradizionali quali volte, scale esterne, portici, archi, logge, finestre ed imposte, portali, tetti, rocche dei camini, elementi decorativi, ornate, soglie, ringhiere, pozzi, forni esterni, recinzioni e cancelli.
- Non è comunque consentito l'utilizzo di:
- Infissi in alluminio o PVC;
  - Persiane avvolgibili;
  - Tegole tipo marsigliese;
  - Canali di gronda e pluviali in materiale sintetico.
8. Per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- Le superfici esterne potranno essere pavimentate in misura non superiore al 30% della superficie coperta dei fabbricati, e le relative pavimentazioni dovranno escludere l'uso della copertura asfaltata;
  - I piazzali e le strade potranno essere realizzati in terra battuta o breccia con l'esclusione della copertura asfaltata;
  - È ammessa la realizzazione di accessi carrabili asfaltati per una lunghezza massima di 20 m, esclusivamente in corrispondenza dell'innesto sulla viabilità di ordine superiore asfaltata;



- E' vietata la costruzione di recinzioni in muratura di altezza superiore ai 90 cm.
9. I movimenti di terra e le opere di sostegno, finalizzati alla conduzione agricola, dovranno essere realizzati a regola d'arte senza produrre alterazioni dell'assetto idrogeologico dei luoghi, limitandoli allo stretto indispensabile e garantendo costantemente la stabilità dei luoghi.
10. Il consolidamento delle scarpate e delle opere di contenimento dovrà avvenire attraverso l'uso di tecniche bio-ingegneristiche. Nel caso in cui il ricorso a tali tecniche non sia possibile, gli interventi di sistemazione delle scarpate dovranno essere eseguiti con ciglionamenti lungo la linea di massima pendenza. Il muro di contenimento dovrà comunque essere rivestito con materiale naturale.

#### **ART.47. PARCO FLUVIALE DEL SARNO (PFS)**

1. La zona omogenea "Parco Fluviale del Sarno", interessa una porzione di territorio ai margini del fiume Sarno dall'elevato valore paesaggistico – naturalistico; tale porzione di territorio rientra nel Parco Regionale del Fiume Sarno, e per essa valgono le prescrizioni dell'Ente Parco quando più restrittive.
2. Obiettivo primario del PUC in tale zona è la conservazione e la ricostituzione dell'ambiente fluviale e delle aree agricole del suo intorno, con finalità sia paesistico – naturalistiche sia ricreativo – fruibili, da attuare attraverso specifica strumentazione urbanistica attuativa o negoziale (es. "Contratti di Fiume"), che garantisca:
- Il miglioramento della vivibilità dell'ecosistema presente, preservandolo dall'inquinamento prodotto da scarichi e reflui urbani e industriali nonché dall'uso di concimi, e prodotti per l'uso agricolo dannosi per esso;
  - La rinaturalizzazione del corso d'acqua con interventi finalizzati al mantenimento e, ove non più presente, al ripristino della vegetazione ripariale, anche promuovendo, ove possibile, gli interventi di recupero della naturalità delle sponde.
3. In tale zona omogenea non sono ammessi interventi che modifichino negativamente l'assetto paesaggistico naturalistico e geomorfologico delle aree interessate, ed è auspicabile:
- a) La realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili da realizzare in terra stabilizzata;
  - b) La realizzazione di attrezzature per lo sport di livello sovracomunale;
  - c) Aree di sosta attrezzate, conservando una superficie permeabile pari al 80% della ST;
  - d) Interventi di ingegneria naturalistica;
  - e) Interventi sulla vegetazione, con la riqualificazione e bonifica della vegetazione esistente;
  - f) La realizzazione di parcheggi per l'accesso al parco, da realizzare con pavimentazioni permeabili;
  - g) Sistemazioni a verde, anche con la creazione di prati per attività di gioco libero non recintati, nel rispetto della conservazione e valorizzazione del livello biodiversità;
  - h) Interventi di riqualificazione e rigenerazione dell'edificato esistente.
4. Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto per gli edifici e gli altri manufatti esistenti comprendono:
- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) Restauro e risanamento conservativo;
  - c) Ristrutturazione edilizia.
5. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DTR)	TUTTE
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	TUTTE
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP3, SP5, SP6, SP7



6. Sugli edifici esistenti legittimamente assentiti, in caso di ristrutturazione edilizia con adeguamento igienico – funzionale è consentito, per una sola volta, l'aumento del 10% della SLS esistente con un massimo di 30 mq e senza incremento di carico insediativo.
7. In tale zona omogenea l'Amministrazione Comunale potrà far ricorso a specifiche manovre perequative per l'acquisizione di aree da destinare a servizi pubblici o di uso pubblico.

#### **ART.48. CONNESSIONI FLUVIALI (CF)**

1. La zona omogenea "Connessioni Fluviali", rappresenta le porzioni di territorio che formano i corridoi ecologici fluviali individuati nella Tav. 8.3 "La rete ecologica comunale", e comprende i corsi d'acqua e gli ambienti ad essi associati.
2. In tale zona omogenea occorrerà rigenerare, restaurare, mantenere e consolidare la funzione di corridoi ecologici svolta dai corsi d'acqua (fiumi e canali), riconoscendo anche alle fasce di pertinenza e tutela fluviale (corridoi fluviali da potenziare), il ruolo di ambiti naturali vitali del corpo idrico in cui garantire obiettivi di qualità idraulica, naturalistica e paesaggistica.
3. In tali aree, inoltre, dovrà garantirsi l'attuazione dei seguenti indirizzi:
  - Migliorare la vivibilità dell'ecosistema, preservandolo dall'inquinamento prodotto da scarichi e reflui urbani e industriali nonché dall'uso di concimi, e prodotti per l'uso agricolo dannosi per esso;
  - Rinaturalizzare i corsi d'acqua con interventi finalizzati al mantenimento e, ove non più presente, al ripristino della vegetazione ripariale, anche promuovendo, ove possibile, gli interventi di recupero della naturalità delle sponde mediante eliminazione degli elementi rigidi di arginatura in calcestruzzo;
  - Tutelare e ripristinare la continuità delle strutture vegetali e delle sistemazioni idraulico-agrarie di regimentazione delle acque;
  - Realizzare di percorsi pedonali e ciclabili, nonché, la sistemazione a verde delle aree;
  - Ripristinare le connessioni con la rete idrologica secondaria, in modo da ridare funzionalità all'intero sistema idrologico.
4. Le trasformazioni fisiche ammissibili per gli edifici ed i manufatti presenti in tale zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e Risanamento Conservativo
  - c) Ristrutturazione Edilizia.
5. È consentita la coltivazione agricola, nel rispetto gli indirizzi di cui al comma 3.
6. Per il corridoio ecologico da formare per la ricucitura di aree critiche vanno recuperate e valorizzate le funzioni paesistiche dei percorsi individuati attraverso la realizzazione di adeguate fasce di qualificazione ambientale in cui siano previsti interventi restauro paesistico ed ambientale finalizzati a:
  - La piantumazione di specie arboree e arbustive autoctone
  - La realizzazione di spazi aperti, anche fruibili e attrezzati in corrispondenza dei tessuti edificati
  - La realizzazione di percorsi ciclopedonali
  - La realizzazione di aree di fruizione controllata.

#### **ART.49. AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (AAP)**

1. La zona omogenea "Aree Agricole Produttive" rappresenta le porzioni di territorio che, all'atto di stesura del PUC, per caratteristiche morfologiche e pedologiche si caratterizzano per la presenza di destinazioni colturali pregiate.



2. 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
  - c) Ristrutturazione Edilizia;
  - d) Nuova costruzione.

3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	DR1, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DTR)	DTR2, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	TUTTE
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP3, SP5, SP6, SP7

Tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/1934.

4. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, distinti per le strutture ad uso residenziale e a scopo agricolo-produttivo, legati al metodo di coltivazione ed al tipo di coltivazione effettuata:

METODO DI COLTIVAZIONE	TIPO DI COLTIVAZIONE	LM (MQ)	IFF RESIDENZIALE (MC/MQ)	IFF AGRICOLO (MC/MQ)	H (ML)	RC (%)
Colture protette	Orticole	1.500	0,03	0,07	7,50	30
	Fruttiferi	6.000				
	Fiori	5.500				
Colture in pieno campo	Orticole	9.000				
	Fruttiferi	11.000				
	Agrumi	5.000				
	Aromatiche	4.000				

I parametri del Lotto Minimo sono stati desunti dalla Relazione Agronomica dello Studio Agropedologico allegato al PUC. Dereghe all'altezza massima possono essere concesse per le sole apparecchiature speciali ed i volumi tecnici strettamente connessi alla funzionalità degli annessi agricoli.

Le nuove residenze agricole dovranno possedere i requisiti di abitabilità minimi, così come individuati dalla normativa vigente (L. 219/1981), con un minimo di 45 mq utili abitabili.

5. Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, i limiti indicati al comma 4 sono incrementabili fino al 25% della cubatura totale, fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale.
6. I fabbricati rurali esistenti in zona sono suscettibili di ristrutturazione edilizia, con conservazione della destinazione d'uso rurale, e, in caso di necessità, possono essere ampliati fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata. Le nuove residenze agricole dovranno possedere i requisiti di abitabilità minimi, così come individuati dalla normativa vigente (L. 219/1981), con un minimo di 45 mq utili abitabili.
7. La realizzazione di serre è regolamentata dalle LL.RR. 8/1995 e 7/1996.
8. Per le trasformazioni fisiche non direttamente connesse con la coltivazione agricola del suolo (DE4, DE5, DE8, DE10, DE12, DE13), fermo restando gli IFF definiti al comma 4 il lotto minimo di intervento è pari a 5.000 mq.



## ART.50. AGGREGATI EDILIZI IN CONTESTO AGRICOLO (AIA)

1. La zona omogenea "Aggregati edilizi in contesto agricolo" è caratterizzata dalla presenza di aggregati edilizi di consistente estensione presenti in contesto agricolo, e di impianto prevalentemente posteriore alla seconda metà del '900, le cui aree hanno ormai perso le caratteristiche proprie delle zone agricole. Tali forme insediative, costituite da una tipologia residenziale per lo più monofamiliare, sono concentrate prevalentemente lungo percorsi carrabili, e si caratterizzano per l'assenza di servizi pubblici.
2. In tale zona il PUC mira ad una riqualificazione d'ambito attraverso interventi finalizzati a:
  - La ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in adeguamento al contesto naturale;
  - La compresenza di funzioni che garantiscano la vitalità del contesto insediativo;
  - Realizzare, qualora vi sia la necessità, urbanizzazioni primarie ed attrezzature collettive di livello locale, strettamente connesse con la residenza ed al servizio degli aggregati;
  - La creazione di fasce di mitigazione verso le costruzioni limitrofe e di distacco dalla viabilità principale;
  - Il miglioramento delle coperture e degli spazi pertinenziali scoperti.
3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.13 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	Tutte, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DTR)	DTR2, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI TERZIARIE (DT)	DT1, DT4, DT5, DT8, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)	DP2, DP3
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	Tutte
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP3, SP5, SP6, SP7

Tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/1934.

4. 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;
  - c) Ristrutturazione edilizia.

L'acquisizione del titolo abilitativo è subordinata alla presentazione di un progetto planovolumetrico che garantisca le finalità di cui al comma 2. Nel progetto dovranno essere ben definiti i percorsi di accesso all'area, la sistemazione degli spazi scoperti, e l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione primarie esistenti, le quali dovranno essere cedute gratuitamente al Comune mediante stipula di apposita convenzione.
5. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento dei fabbricati esistenti legittimamente assentiti con destinazione d'uso DP, per una sola volta, entro il limite massimo del 25% della volumetria legittimamente assentita, nel rispetto dei seguenti parametri:

H (ML)	SP (%)	IALB (N/MQ)
7,50	Incremento del 10% dell'esistente	1/25



## CAPO VI – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

### ART.51. SPAZI DESTINATI ALLA VIABILITÀ

1. Gli spazi destinati alla viabilità comprendono le strade e i nodi stradali, nonché gli slarghi e le rotatorie. La rappresentazione nelle tavole di progetto di Piano delle sezioni e delle tipologie stradali, è operata con la finalità di evidenziare la struttura del sistema dell'accessibilità locale, e, conseguentemente, prescinde da localizzate situazioni e/o condizionamenti urbanistici.
2. Il PUC classifica le strade del territorio comunale in funzione della loro rilevanza ai fini dei collegamenti urbani ed extraurbani, e conformemente al D.M. 5/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".
3. Il PUC, negli elaborati grafici progettuali, indica gli interventi di adeguamento di strade esistenti e quelli di costruzione di nuove strade. Per essi il Piano non definisce in maniera definitiva il percorso degli assi viari di nuovo impianto, ma ne dà un'indicazione grafica che ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera, che può eventualmente proporre soluzioni parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale.
4. Per la viabilità di nuova realizzazione le caratteristiche progettuali, devono essere non inferiori rispettivamente a:
  - Strade principali: due corsie carrabili di ml 4,50; banchine laterali o marciapiedi pedonali di ml 1,50;
  - Strade urbane: due corsie carrabili di ml 3,50; marciapiedi pedonali di ml 1,50;
  - Strade di distribuzione: due corsie carrabili ml 2,50; marciapiedi pedonali ml 1,50;
  - Pista ciclabile: sezione variabile.Sia le sezioni carrabili che quelle pedonali possono essere derogate in ragione dei condizionamenti locali di attraversamento.

### ART.52. OPERE DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO PREVISTE DAL GRANDE PROGETTO DEL FIUME SARNO

1. Negli elaborati grafici di progetto il PUC individua le opere di risoluzione delle problematiche connesse con i fenomeni di esondazione ed allagamento che affliggono il territorio previste nell'ambito del Grande Progetto "Completamento della riqualificazione e recupero del fiume Sarno".
2. Nell'area interessata dalla realizzazione della vasca di laminazione per la sistemazione del canale Fosso dei Bagni (intervento C2 del Grande Progetto) non è ammessa alcuna nuova edificazione né pubblica né privata, fatta eccezione per gli interventi di difesa del suolo, nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'area, e prescrivendo l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.
3. Gli unici interventi consentiti nell'area sono:
  - La pulizia periodica del corso d'acqua, sia del letto del fiume che degli argini, dai rifiuti e da qualsiasi tipo di materiale che accumulandosi possa indurre la riduzione della sezione drenante;
  - La regolamentazione delle aree e delle attività delle stesse che sono prospicienti gli argini del corso d'acqua, per una fascia di rispetto che derivi da uno studio idraulico di dettaglio, in modo tale da non condizionare negativamente il normale deflusso ed evoluzione del corso d'acqua;
  - La realizzazione di infrastrutture a basso impatto ambientale (es. vasca di laminazione) che concorra all'abbassamento del tirante idrico e quindi della portata di picco.





## CAPO VII – IL MODELLO PEREQUATIVO

### ART.53. LA FINALITÀ DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. Ai sensi del Capo V del Titolo II della L.R. 16/2004 il PUC di San Marzano sul Sarno utilizza procedure di tipo perequativo con lo scopo di distribuire equamente i valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
2. Il Piano definisce i titoli edificatori e le regole perequative attraverso la classificazione sistematica del territorio secondo lo stato di fatto e di diritto. L'applicazione del principio della perequazione al Piano persegue due intenti principali: da un lato assicurare al Comune la possibilità di acquisire i terreni necessari per pubblico interesse e, dall'altro, garantire un'equità distributiva della rendita fondiaria.
3. La perequazione urbanistica nelle trasformazioni urbane è garantita dall'uso dei comparti edificatori, detti appunto perequativi. In tal modo l'Amministrazione Comunale persegue l'obiettivo di rendere urbanisticamente sostenibili le trasformazioni, garantendo un'efficace localizzazione ed organizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. Le regole perequative, in quanto parte strutturale del Piano, una volta fissate non sono negoziabili in fase attuativa.

### ART.54. LA TESORERIA PEREQUATIVA

1. L'Amministrazione Comunale promuove e attiva, in via sperimentale e con la necessaria gradualità, la formazione di una Tesoreria Perequativa, che rappresenta un Registro delle pratiche perequative e compensative attivate con il PUC.
2. Nel Registro saranno annotati gli atti che riguardano la registrazione e documentazione dei diritti edificatori trasferiti ed ospitati, e dei relativi asservimenti fondiari, con i conseguenti vincoli di inedificabilità.
3. Il Registro, sotto la diretta responsabilità della Segreteria Generale del Comune, potrà essere utilizzato anche per l'asservimento di suoli non adiacenti utilizzati per costituire la Superficie minima di intervento, nel "Sistema Naturale".

### ART.55. GLI AMBITI DI EQUIVALENZA E L'INDICE DI EDIFICABILITÀ VIRTUALE

1. L'applicazione della perequazione urbanistica riguarda le aree del territorio comunale nelle quali sono possibili trasformazioni dello stato urbanistico, ivi comprese le eventuali aree, anche interne agli ambiti urbani consolidati o al centro storico, che si intende acquisire al patrimonio pubblico per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi.
2. Sulla base di criteri che tengono conto dello stato di fatto e di diritto dei suoli, ma che prescindono dalla disciplina d'uso del territorio e dalla destinazione (sia pubblica sia privata) introdotta dal presente PUC, il territorio comunale è suddiviso in Ambiti di Equivalenza, individuati nella tav. 8.2 "Ambiti di Equivalenza", ai quali è associato un Indice di Edificabilità Virtuale (IEV).
3. L'Indice di Edificabilità Virtuale è espresso come rapporto tra la Superficie Lorda di Solaio (SLS) e la Superficie Territoriale (ST), e rappresenta la potenzialità di edificazione riconosciuta alla proprietà di una determinata area indipendentemente dalla qualificazione urbanistica degli stessi ma in relazione ai corrispondenti Ambiti di Equivalenza, nel caso in cui tale area sia interessata dalla trasformazione urbana o sia ceduta al Comune.
4. L'IEV è potenziale ed esprime un diritto edificatorio che può essere esercitato dal proprietario solo dal momento in cui il terreno è chiamato ad una trasformazione urbanistica nelle aree di trasformazione dalla



parte attuativa del PUC. Fino a quel momento ogni terreno, ancorché trasformabile, è soggetto a conservazione urbanistica e le sue eventuali modificazioni non urbanistiche sono disciplinate dalle NTA, restando influente il valore dell'IEV.

5. I valori dell'IEV per Ambito di Equivalenza sono esplicitati nella seguente tabella:

AMBITO DI EQUIVALENZA	CRITERI DI CLASSIFICAZIONE	IEV
Consolidato	Centralità, urbanizzazione totale, alta densità di servizi, buona accessibilità, sostanziale saturazione dell'uso del territorio, alto valore di esproprio	0,50 mq/mq
Periurbano	Prossimità alle aree urbanizzate, urbanizzazione parziale, scarsa presenza di servizi, discreta accessibilità, ampia possibilità di trasformazione e di saturazione, discreto valore di esproprio	0,25 mq/mq
Extraurbano	Prossimità alle aree urbanizzate, urbanizzazione parziale, accessibilità incompleta, assenza di servizi, basso valore di esproprio	0,10 mq/mq
Fasce Fluviali	Aree comprese nelle fasce fluviali, per un'ampiezza di metri dieci misurata dall'asse del corso d'acqua	0,00 mq/mq

#### ART.56. IL DIRITTO EDIFICATORIO VIRTUALE

1. Il Diritto Edificatorio Virtuale (DEV) di un Ambito di Trasformazione è il diritto soggettivo a costruire che può essere esercitato nei limiti e con le modalità previsti dalle presenti norme; esso indica il diritto edificatorio assegnato al suolo, indipendentemente dalle previsioni di PUC.
2. Il DEV è dato dall'applicazione dell'IEV del suolo alla sua ST; rappresenta la Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile in ragione del suolo posseduto ed è espresso in metri quadrati.
3. L'edificazione conseguente all'applicazione del DEV può avvenire soltanto nelle Aree di Trasformazione, con le modalità definite al "Titolo IV – Disposizioni programmatiche".
4. Il DEV è ridotto del 50% per i suoli che, pur compresi in Aree di Trasformazione, sono gravati da vincoli di inedificabilità (zone di tutela dei parchi, vincoli archeologici, fasce di rispetto di inedificabilità assoluta, ecc.) anche apposti successivamente all'approvazione del PUC; il DEV così ridotto è oggetto di trasferimento compensativo in altri suoli degli stessi Ambiti o in altri Ambiti di Trasformazione non gravati da tali vincoli.
5. I Diritti Edificatori Virtuali sono liberamente commerciabili, e vengono annotati nel registro della Tesoreria Perequativa.

#### ART.57. CASI DI INCREMENTO DEL DIRITTO EDIFICATORIO VIRTUALE

1. Nel caso in cui nella fase di attuazione del PUC sia prevista la demolizione di manufatti rientranti negli Ambiti di Trasformazione, è previsto un incremento del Dev, senza che ciò comporti un aumento degli alloggi previsti nell'Ambito di Trasformazione.
2. I diritti edificatori scaturenti dall'edificato esistente saranno quantificati in fase di attuazione del PUC applicando alla effettiva superficie lorda di solaio (SLS) fuori terra dei manufatti da demolire un coefficiente di correzione; tale coefficiente consente di convertire la SLS dei fabbricati da demolire in nuova SLS, che si aggiunge al DEV, in ragione delle destinazioni d'uso. In tal caso, il suolo costituito dall'area di sedime del fabbricato da demolire non sarà computato al fine della quantificazione del DEV.



3. Nel caso di riuso dei fabbricati esistenti trovano comunque applicazione i coefficienti succitati ove detto riuso comporti il mutamento di destinazione d'uso.
4. I coefficienti di correzione del DEV sono riportati nella seguente tabella:

TIPOLOGIA DI FABBRICATI ESISTENTI	INDICE DI CORREZIONE
Edifici in aree dell'Insediamento Storico	1,50
Edifici residenziali	1,20
Edifici commerciali	1,10
Edifici industriali/artigianali	0,70

5. La SLS di fabbricati non legittimamente realizzati né oggetto di condono edilizio, ovvero diruti nonché di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc., non sarà computata in fase attuativa ai fini dell'incremento del DEV.



---

## TITOLO IV – DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

---



## CAPO I – LA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

### ART.58. GENERALITÀ

1. Il PUC definisce, in base al suo dimensionamento, la quantità massima del nuovo edificato previsto nel territorio comunale e la sua qualificazione.
2. Tale potenzialità edificatoria viene distribuita equamente a tutti i suoli comunque compresi nel Sistema Insediativo e Relazionale, indipendentemente da ogni scelta urbanistica. Il riparto è effettuato sulla base della classificazione del territorio in Ambiti di Equivalenza.
3. La potenzialità edificatoria stabilita dal PUC è ripartita equamente tra tutti i suoli coinvolti nelle trasformazione a fini residenziali (ATR ed ATS) sulla base dell'Indice di Edificabilità Virtuale (IEV).

### ART.59. LE CARATTERISTICHE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Le disposizioni programmatiche del PUC disciplinano gli “Ambiti di Trasformazione” definiti all’ART.44 suddividendole in:
  - Aree di Trasformazione Residenziali (ATR) destinate al soddisfacimento del fabbisogno residenziale;
  - Aree di Trasformazione Produttive (ATP) destinate al soddisfacimento del fabbisogno produttivo;
  - Aree di Trasformazione per Servizi (ATS) destinate al soddisfacimento degli standard di interesse locale.
2. L’attuazione delle previsioni della componente programmatica del PUC negli Ambiti di Trasformazione è soggetta alla redazione di un PUA unitario, o ad un progetto di opera pubblica nel caso di realizzazione di un intervento pubblico (infrastrutture e attrezzature).
3. Gli Ambiti di Trasformazione definiscono un Comparto Edificatorio costituito da una o più ATR e da una o più ATS. Il Comparto si configura come ambito territoriale sottoposto a unitaria e completa disciplina urbanistica ed edilizia; esso può essere:
  - Continuo, quando le aree che lo compongono sono confinanti, senza soluzione di continuità;
  - Discontinuo, quando le aree che lo compongono, pur essendo soggette ad un’unica normativa, sono disgiunte.
4. Il PUA è lo strumento necessario per l’attuazione del Comparto e consentirà:
  - La corretta trasformazione urbana del territorio;
  - L’equilibrio tra i DEV prodotti da tutti i suoli compresi nel Comparto e le quantità di edificato previsto dal PUC nelle ATR attraverso l’applicazione dell’IEV;
  - La cessione gratuita al Comune, delle ATS;
  - La realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nelle ATR, secondo le previsioni del PUA.
5. I parametri e le caratteristiche degli Ambiti di Trasformazione, sono desumibili dalla tav. 9.2 “Schede dei comparti”. Tali schede, redatte in conformità alle previsioni di cui alla componente strutturale del PUC, contengono le prescrizioni e le indicazioni per la definizione dei PUA, ed, in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione previsti nei diversi ambiti di trasformazione individuati, specificano:
  - a) Le destinazioni d’uso e i parametri edilizi ed urbanistici;
  - b) La determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare.
6. E’ facoltà del Consiglio Comunale applicare la procedura del Comparto edificatorio disciplinata nel presente Titolo ai PUA in itinere individuati dal PUC, fermo restando che laddove gli indici, i parametri e le



dotazioni di standard già fissati dallo strumento generale per i predetti piani attuativi non subiscano variazioni la nuova procedura non costituisce variante al PUC; ove tali variazioni si verificano, andranno rispettati i criteri e le modalità generali della trasformazione urbanistica previsti dal PUC.

7. Gli Ambiti di Trasformazione andranno inclusi negli Atti di Programmazione degli Interventi.

#### **ART.60. AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI (ATR)**

1. Le "Aree di Trasformazione Residenziali" (ATR) sono orientate al raggiungimento di obiettivi legati al soddisfacimento del fabbisogno residenziale del territorio comunale. In esse deve essere garantito un elevato livello qualitativo delle architetture proposte e una leggibile connessione con il sistema insediativo e relazionale esistente.
2. Le trasformazioni promosse devono saper creare sia funzioni urbane di qualità, sia funzioni e servizi di interesse pubblico. Devono proporre trasformazioni di alto valore identitario e saper creare nuovi luoghi urbani, contribuendo alla costruzione del nuovo paesaggio urbano della città.
3. Tali Ambiti comprendono prevalentemente aree in prossimità di insediamenti preesistenti, o che richiedono interventi di riqualificazione urbana, in modo da consentire azioni più generali di rigenerazione dei tessuti urbani esistenti in ordine alla realizzazione di infrastrutture, attrezzature, servizi.
4. Le funzioni ammesse sono in generale quella residenziale e dei servizi integrati. Deve essere garantita la massima articolazione delle funzioni e dell'offerta abitativa al fine di costruire insediamenti con un elevato grado di mixité sociale e funzionale. Di conseguenza non sono ammesse trasformazioni che propongono insediamenti monofunzionali. Le funzioni ammesse devono perseguire sempre l'obiettivo della qualità urbana attraverso la proposizione di modelli insediativi idonei. Devono proporre tipologie che concentrino la volumetria in parti definite degli ambiti così da generare ampie superfici verdi da destinare all'uso pubblico.
5. All'interno delle ATR una quota non inferiore al 10% della SLS può essere destinata all'Edilizia Residenziale Convenzionata e/o Sovvenzionata; in tal caso, ai soggetti attuatori del PUA saranno riconosciute agevolazioni fiscali da determinarsi con atto dell'organo collegiale comunale competente.

#### **ART.61. AREE DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVE (ATP)**

1. Le "Aree di Trasformazione Produttive" (ATP) sono orientate al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del produttivo del territorio comunale. In esse deve essere garantito un elevato livello qualitativo delle architetture proposte e una leggibile connessione con il sistema degli accessi, delle infrastrutture della mobilità e degli spazi di sosta e manovra esistenti. Elemento di stretta integrazione alla proposta deve essere il complesso degli elementi di mitigazione ambientale.
2. Tali Ambiti comprendono prevalentemente aree libere connesse con il sistema infrastrutturale primario (Strade Urbane Primarie e Secondarie).
3. Le funzioni ammesse devono essere orientate al raggiungimento di un livello di qualità sia del processo produttivo previsto che dell'assetto morfologico e tipologico dell'insediamento. Deve altresì essere garantita la presenza di funzioni di servizio alla produzione stessa e alle attività economiche ad essa correlate.
4. Per gli insediamenti che si connotano per una forte prevalenza di funzioni produttive deve essere prevista una fascia di piantumazione con la funzione di mascheramento e mitigazione degli impatti visivi, acustici e ambientali.
5. Per gli interventi che riguardano l'insediamento di funzioni terziarie deve essere garantita la presenza di aree destinate a parcheggi adeguatamente progettate ed integrate con piantumazioni che garantiscano un'adeguata ombreggiatura naturale, oltretutto, il rispetto dei valori paesaggistici dei luoghi in cui si collocano al fine di contribuire alla valorizzazione dei luoghi in cui sono previsti.



## **ART.62. AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI (ATS)**

1. Le "Aree di Trasformazione per Servizi" (ATS) sono ambiti vocati all'attuazione delle principali strategie per i nuovi servizi locali tali da produrre un innalzamento dell'offerta di attrezzature. Tali ambiti comprendono quelle aree che per la loro posizione strategica possono contribuire notevolmente al miglioramento della qualità urbana e al reperimento di attrezzature strategiche.
2. Individuati sulla base delle vocazioni e le effettive necessità della struttura insediativa e delle sue diverse parti, tali zone omogenee sono o devono diventare generalmente di proprietà e gestione pubblica. I privati proprietari possono però presentare progetti per la realizzazione e per la gestione di attrezzature e servizi, che dovranno essere sottoposti ad apposita convenzione pubblico/privato. La convenzione dovrà prevedere comunque la cessione gratuita, dopo un certo numero di anni atti a garantire il ritorno economico dell'operazione, al Comune.
3. Le ATS sono sottoposte ad un vincolo a contenuto espropriativo finalizzato all'attuazione delle previsioni di pubblico interesse definite dal PUC, ed al contempo esprimono un DEV che può essere utilizzato, in alternativa all'esproprio, nel comparto in cui sono inserite, per raggiungere le stesse finalità di acquisizione al patrimonio comunale di aree destinate a standard urbanistici. In tali Aree coesistono, pertanto, tre regimi, tra essi alternativi:
  - a) Il primo regime prevede il vincolo a contenuto espropriativo che consente al Comune, in qualsiasi momento e con le procedure fissate dalla legge, l'ablazione onerosa dei suoli. In tal caso il DEV del suolo espropriato è acquisito dal Comune che può esercitare direttamente, o cedere a terzi, tale possibilità edificatoria, destinandola alla realizzazione di attrezzature di uso pubblico e di Edilizia Residenziale Sociale;
  - b) Il secondo regime prevede l'utilizzo del Diritto Edificatorio Virtuale (DEV) da parte dai proprietari dei suoli nello stesso comparto edificatorio in cui esso matura, previa cessione compensativa al Comune delle relative aree. La cessione compensativa dei suoli al Comune è gratuita e deve avvenire mediante atto pubblico registrato e trascritto.
  - c) Il terzo regime prevede l'utilizzo del Diritto Edificatorio Virtuale (DEV) da parte di proprietari dei suoli su una porzione di Superficie Territoriale non superiore al 20%; l'utilizzo avverrà previa cessione compensativa al Comune della restante porzione non inferiore al 80%.La sussistenza di tale "triplo regime", non annulla né comprime il diritto di proprietà del privato che può, comunque, utilizzare le possibilità edificatorie connesse al suolo. Pertanto, i vincoli a contenuto espropriativo non sono soggetti a decadenza.
4. Per le aree destinate a spazi pubblici attrezzati a parco urbano e per il gioco l'intervento di realizzazione dovrà essere realizzato previo uno studio di progettazione specifico o inserito all'interno di un PUA. L'indice di fabbricabilità territoriale non può superare il valore di 0,3 mc/mq. Indici diversi potranno essere attuato previo progettazione di opera pubblica opportunamente approvata dal Comune. Le aree sportive dovranno essere inserite, per quanto possibile, all'interno di aree verdi erborate ed arborate opportunamente progettate. All'interno delle aree sportive e a parco dovranno essere ricavati spazi per la sosta per l'utenza presunta in modo idoneo secondo una valutazione di fattibilità allegata al progetto. Per gli spazi riservati alla pedonalità, piazze, slarghi, ecc., il progetto dovrà prevedere idonee soluzioni architettoniche tenendo particolare attenzione alla morfologia del terreno, alla scelta dei materiali (escludendo l'asfalto per quanto possibile), al disegno complessivo, alla illuminazione, alla presenza di verde per creare idonei spazi ombrosi, ecc.



5. Per le aree destinate a parcheggio, la realizzazione dovrà avvenire sempre nel rispetto della proporzione tra parti permeabili e impermeabili. Le prime dovranno essere pari almeno al 30% della superficie complessiva. Per i parcheggi in sopraelevazione pubblici o di uso pubblico convenzionati sarà il progetto esecutivo dell'opera a dettare i parametri urbanistici; tali progetti dovranno comunque essere approvati dall'organo collegiale comunale competente. La Convenzione dovrà stabilire la quota parte di parcheggi ad uso pubblico, la quota afferente al libero mercato, la durata temporale, ecc.
6. Il Comune con Delibera di Consiglio può decidere di modificare le destinazioni delle singole aree individuate nella tav. 9.2 "Schede dei comparti" qualora ne ravveda la necessità e la stessa sia opportunamente motivata. La variazione sarà eseguita nel rispetto delle disposizioni di cui al DPR 327/2001.





## CAPO II – L'ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

### ART.63. IL PIANO ATTUATIVO DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE DEL COMPARTO

1. Il Piano Attuativo dell'Ambito di Trasformazione del Comparto deve:
  - a) Essere esteso alla totalità delle Ambito di Trasformazione;
  - b) Prevedere un'edificazione nei limiti della SLS, intesa quale quantità di superficie lorda di solaio edificabile, in applicazione dell'Indice di Edificabilità Virtuale alla Superficie Territoriale dell'Area di Trasformazione;
  - c) Prevedere la cessione gratuita al Comune delle Aree di Trasformazione per Servizi comprese nel comparto.
2. Il PUA deve definire:
  - a) Le opere di urbanizzazione conseguenti all'edificazione e da cedere al Comune;
  - b) Gli spazi pubblici e le aree comunque da cedere al Comune in quanto:
    - Definite ATS dal PUC;
    - Destinate a soddisfare il fabbisogno di standard locali indotti dalla edificazione dell'Area di Trasformazione;
  - c) Gli interventi qualificanti gli spazi pubblici e la tipologia dei fabbricati;
  - d) La disciplina dei fabbricati esistenti.
3. Il PUA del comparto deve essere redatto nel rispetto degli indici, dei parametri, delle destinazioni, del carico urbanistico e delle previsioni di standard fissati dal PUC. Il momento della cessione delle ATS al Comune è fissato nella Convenzione del PUA. La progettazione degli interventi nelle ATS è onere del Comune, salvo quanto previsto per il trasferimento di edificato, e i tempi per la progettazione e l'attuazione degli interventi sono fissati negli Atti di Programmazione degli Interventi; i suddetti tempi non possono, in ogni caso, essere superiori ai tempi previsti per l'attuazione del PUA cui sono legate.
4. Non costituiscono varianti al PUC:
  - a) La verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e conseguenti variazioni dei parametri ST e SLS;
  - b) La precisazione di tracciati viari e lo spostamento di tratti di essi per l'esatta rispondenza alle regole tecniche di progettazione delle strade, e/o per il migliore adeguamento allo stato dei luoghi, e/o per motivi idrogeologici, e/o per utilizzare o per migliorare i collegamenti con la viabilità esistente, fermo restando la disponibilità in capo al soggetto attuatore delle aree interessate che a tal fine, se esterne al Comparto, non generano DEV;
  - c) Le modificazioni del perimetro del PUA rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
  - d) Le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
  - e) La diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi, laddove in fase di PUC siano già zonizzate.
5. Al PUA deve essere allegato uno schema di convenzione, già sottoscritto dai soggetti attuatori, disciplinante i rapporti tra questi ed il Comune.
6. E' possibile ipotizzare la non demolizione dei manufatti esistenti e utilizzati all'interno delle Aree di Trasformazione dei Comparti, con conservazione delle superfici esistenti, solo nel caso in cui la destinazione d'uso è compatibile con quelle previste dal PUC.
7. Nel caso in cui i manufatti, all'interno delle previsioni del PUA, siano conservati con le loro destinazioni d'uso, in quanto compatibili con le previsioni del PUC, non saranno considerati nel calcolo del DEV:



- a) Sia le superfici lorde di solaio di questi manufatti;
  - b) Sia la loro area di sedime;
  - c) Sia i suoli liberi da edificazione connessi a tali manufatti in ragione del nesso di pertinenzialità e/o lotto di riferimento e/o connessione funzionale quale risultante dai titoli abilitativi o da procedure di condono edilizio.
8. La non considerazione del DEV determina che questa conservazione non contribuisce alla formazione di carico urbanistico, non considera i manufatti nella distribuzione nelle aliquote residenziali/produttive e comporta, conseguentemente, la rideterminazione della SLS della Area di Trasformazione; il fabbisogno di standard residenziali sarà quindi calcolato rispetto agli abitanti da insediare con il progetto di PUA.
9. I suoli liberi della stessa proprietà, non connessi funzionalmente o giuridicamente ai manufatti da conservare, potranno essere oggetto di frazionamenti catastali ai fini della partecipazione alla trasformazione e al calcolo del DEV.
10. I titolari di questi manufatti esistenti ed utilizzati, manifestano formalmente al soggetto promotore la loro volontà di non partecipare alla trasformazione; il mancato riscontro al formale invito alla costituzione del Consorzio, effettuato con notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine di trenta giorni, equivale a manifestazione di non volontà alla trasformazione, e quindi di permanenza per almeno dieci anni nella destinazione d'uso.
11. Il PUA, presentato dai detentori della quantità minima pari al 51% del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, dovrà disciplinare, attraverso le Norme Tecniche di Attuazione, gli interventi ammessi (manutenzione ordinaria e straordinaria, o comunque interventi non comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, senza possibilità di utilizzazione a fini edificatori delle aree connesse) e tutte le misure atte ad armonizzare la permanenza di questi immobili con il nuovo assetto morfologico dell'Ambito di Trasformazione. Le NTA del PUA provvederanno, inoltre, a disciplinare eventuali forme e relativi oneri di successiva utilizzazione di infrastrutture, attrezzature e servizi connessi alla realizzazione del PUA.
12. La conservazione di manufatti edilizi, comunque, costituendo elemento derogatorio alle procedure di realizzazione dell'Ambito di Trasformazione, è determinata dalla impossibilità di delocalizzazione manufatti ad uso produttivo in atto, o dalla impossibilità di allocare in altre residenze gli abitanti insediati, o dalla eccessiva onerosità dei procedimenti di esproprio e/o demolizione, e dovrà essere adeguatamente proposta e motivata dal Piano Urbanistico Attuativo:
- a) Dimostrando la compatibilità funzionale dei manufatti e delle aree rispetto alle destinazioni d'uso previste dal PUC per l'Ambito di Trasformazione;
  - b) Dimostrando la compatibilità dei manufatti e delle aree rispetto al progetto complessivo di riassetto morfologico dell'area;
  - c) Prevedendo che per i manufatti in questione si possano effettuare esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, o comunque interventi non comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso.

#### **ART.64. CONTENUTI DELLA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO**

1. La convenzione disciplina compiutamente i rapporti tra i soggetti proprietari degli immobili inclusi nel comparto e/o i loro aventi causa, ed il Comune.
2. La convenzione deve prevedere:
  - a) L'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree negli Ambiti di Trasformazione;



- b) L'individuazione e la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria negli Ambiti di Trasformazione;
- c) L'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
- d) L'obbligo ad eseguire tutte le opere previste, pubbliche e private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, compreso tra i tre e i cinque anni;
- e) La cessione gratuita delle ATS comprese nel comparto;
- f) Le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;
- g) La quota di edilizia convenzionata che eventualmente si intende realizzare nelle ATR.

#### **ART.65. ATTUAZIONE DEL COMPARTO**

1. Dopo l'approvazione del PUC il Comune avvia il procedimento di attuazione dei comparti edificatori, dando comunicazione ai proprietari interessati della quantità complessiva dei diritti edificatori attribuita agli immobili, delle modalità per la quantificazione definitiva dei diritti edificatori a ciascun proprietario spettante, nel rispetto dell'art.33 della L.R. 16/04 e delle norme vigenti all'atto della richiesta. Invita i proprietari a costituirsi in consorzio assegnando un congruo termine per la redazione del PUA.
2. I comparti individuati dal PUC sono attuati dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso, anche riuniti in consorzio.
3. Per la costituzione del Consorzio è necessaria l'adesione dei proprietari detentori di una quantità corrispondente al cinquantuno per cento dei diritti edificatori complessivi attribuiti ai comparti, nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, gli stessi soggetti procedono all'attuazione del comparto, acquisiti i diritti edificatori, attribuiti ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio tecnico del Comune sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe o, nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la Tesoreria comunale.
4. Nel caso di inerzia o rifiuto all'attuazione del comparto edificatorio da parte dei proprietari detentori nel loro insieme di una quantità superiore al quarantanove per cento dei diritti edificatori complessivi, il Comune fissa un termine per l'attuazione del comparto stesso, trascorso il quale può attuare direttamente o a mezzo di una società mista o di trasformazione urbana, il comparto edificatorio, acquisendone i diritti edificatori a mezzo di procedura d'esproprio.
5. Decorso inutilmente il termine assegnato per la costituzione del consorzio il Comune procede di ufficio, e in danno ai proprietari, all'elaborazione del PUA del comparto.

#### **ART.66. ATTUAZIONE PARZIALE DEL COMPARTO E/O SUA ARTICOLAZIONE IN SUB-COMPARTI**

1. Nei casi di attuazione di comparti ad iniziativa maggioritaria, nelle more dell'espletamento delle procedure espropriative, al fine di dare attuazione al PUA in tempi celeri, il Comune provvederà al rilascio dei titoli abilitanti relativi agli edifici privati per una quota non superiore ai diritti edificatori posseduti dal Soggetto Attuatore e relativi alle opere di urbanizzazione e standard adeguati all'intervento da consentire.
2. L'articolazione del Comparto in Sub-comparti consiste nella suddivisione del Comparto prefigurato dal PUC in parti distinte, oggetto ognuna di un PUA a cura di un soggetto attuatore.
3. L'articolazione in sub-comparti è consentita in presenza di comparti di notevoli dimensioni e con proprietà frazionata, ove risulti garantito l'equilibrio urbanistico complessivo del Comparto e sia dimostrata dal sog-



getto proponente il rifiuto o l'inerzia degli altri proprietari degli immobili ricadenti nel Comparto. La dimensione del sub-comparto deve interessare parti significative di territorio al fine di garantire un'adeguata valenza urbanistica dell'intervento.

4. È in facoltà dell'Amministrazione sollecitare mediante l'attivazione di opportune forme partecipative la formulazione contestuale delle proposte di PUA per gli altri sub-comparti rientranti nell'originario perimetro del Comparto, al fine coordinare le previsioni di assetto urbanistico delle aree interessate. E' comunque consentita l'approvazione anche non contestuale dei PUA per i singoli sub-comparti. Resta altresì ferma la facoltà dell'Amministrazione, ricorrendone i presupposti, di procedere d'Ufficio.
5. I meccanismi di attuazione del Sub-comparto sono gli stessi previsti per i Comparti.
6. La suddivisione del Comparto in Sub-comparti può essere proposta dai soggetti proponenti in forma di procedimento preliminare di PUA ove è dimostrata la possibilità di realizzazione attraverso il Sub-comparto un idoneo ed equilibrato assetto urbanistico dell'intero Comparto.
7. La proposta preliminare dell'articolazione di un Comparto in Sub-comparti deve essere approvata dalla Giunta Comunale.

#### **ART.67. ESPROPRIAZIONE DEGLI IMMOBILI PER L'ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

1. Gli immobili espropriati per l'attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica sono acquisiti dai soggetti esproprianti nel rispetto delle disposizioni di cui al DPR 327/2001.
2. Se l'espropriazione è eseguita dal Comune, gli immobili sono acquisiti al patrimonio comunale e il Comune può cederne la proprietà o, in caso di vincolo di indisponibilità, concedere gli stessi in diritto di superficie a terzi per la edificazione, previo esperimento di procedure ad evidenza pubblica, in esito alle quali è stipulata apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.
3. La concessione a terzi per la edificazione di cui al precedente comma non può eccedere il termine massimo di quarantacinque anni.

#### **ART.68. APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO**

1. Il PUA del comparto, in quanto strumento attuativo del PUC, è approvato dalla Giunta Municipale con le modalità fissate dalla L.R. 16/2004.
2. La Giunta Municipale, all'atto dell'approvazione del PUA, ne dichiara la pubblica utilità e l'indifferibilità ed urgenza delle opere in esso previste.



---

## TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

---



---

## CAPO I – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

---

### **ART.69. NORME DI SALVAGUARDIA**

1. Le norme di salvaguardia hanno lo scopo di impedire interventi edilizi ed urbanistici contrastanti con il PUC adottato e non ancora approvato.
2. Dalla data di Adozione del PUC, il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune concede l'assenso l'abilitazione alla realizzazione di interventi edilizi conformi al PRG previgente e non in contrasto con il PUC adottato indipendentemente dalla data di presentazione delle relative richieste.
3. Le norme di salvaguardia scattano dalla data di adozione del PUC, e durano fino all'approvazione dello stesso e comunque per un periodo mai superiore a 12 mesi dalla data di adozione.

### **ART.70. OPERE AUTORIZZATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NTA**

1. È sospesa ogni determinazione sui titoli abilitativi in itinere alla data di adozione del PUC ove gli interventi in essi previsti, pur compatibili con lo strumento urbanistico previgente, contrastino in tutto o in parte con il PUC adottato.
2. È altresì sospesa l'efficacia dei titoli abilitativi già rilasciati per i quali, alla data di adozione del PUC, non siano stati iniziati i relativi lavori, ove gli interventi in essi previsti, pur compatibili con lo strumento urbanistico previgente, contrastino in tutto o in parte con il PUC adottato. La decadenza si verifica di diritto, senza necessità di espresso provvedimento o comunicazione da parte dell'Ente ed i lavori ed opere successivamente eseguiti saranno ritenuti abusivi e quindi soggetti a sanzioni.
3. Non si applicano misure di sospensione ai titoli abilitativi già rilasciati per i quali, alla data di adozione del PUC, siano stati iniziati i relativi lavori, e ultimati entro tre anni dalla data di inizio. Trascorso tale termine si verifica la decadenza a norma delle presenti NTA.