



avv. Giovanni Maria Cuofano



Normativa Tecnica di Attuazione Variante 2021

Studi specialistici

geol. Giuseppe D'Amore
Studio geologico



Professionisti per lo sviluppo integrato

Studio agronomico e Valutazione di Incidenza

ing. Alfredo Amato
geom. Giovanni La Francesca
Piano di Zonizzazione Acustica



Anagrafe Edilizia

Autorità Competente Ambientale

Ing. Gianluca Totoli
Responsabile del Settore Lavori Pubblici

Gruppo di progettazione

ing. Daniele Laudonio
Responsabile del Servizio Urbanistica
Responsabile del Procedimento

Arch. Antonio Ardolino
Valutazione Ambientale Strategica

ing. Luciano Ragazzi
Responsabile del Servizio Sistemi Informativi



urb. Daniele Rallo
urb. Raffaele Gerometta
arch. Antonio Oliviero
Coordinamento scientifico

arch. Giosuè Gerardo Saturno
Urbanista ed esperto GIS

E2



Sommario

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
CAPO I – GENERALITÀ.....	5
ART.1. PRINCIPI E FINALITÀ DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.....	5
ART.2. CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL PUC	5
ART.3. ELABORATI COSTITUENTI IL PUC E LORO INTERPRETAZIONE.....	5
ART.4. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE DEL PUC	8
ART.5. RAPPORTI DEL PUC CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE	9
ART.6. RAPPORTI DEL PUC CON GLI ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI.....	9
ART.7. RAPPORTI CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SETTORIALE.....	10
ART.8. RAPPORTI DEL PUC CON LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ED IL PIANO DI MONITORAGGIO.....	10
ART.9. REGIME DEGLI INTERVENTI EDILIZI	11
ART.10. FABBRICATI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL PUC O NON ABILITATI	11
ART.11. FABBRICATI ESISTENTI NEGLI AMBITI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....	11
CAPO II – DEFINIZIONI	12
ART.12. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO	12
ART.13. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	12
ART.14. DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO.....	15
ART.15. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	15
ART.16. RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI.....	16
ART.17. DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ.....	16
ART.18. MODIFICHE DELLE QUOTE ORIGINARIE DEL TERRENO	17
ART.19. ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	17
TITOLO II – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO.....	18
CAPO I – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO.....	19
ART.20. ATTUAZIONE DEL PUC.....	19
ART.21. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	19
ART.22. I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA).....	19
ART.23. MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI.....	20
ART.24. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E COMPOSIZIONE DEL LOTTO	20
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. TUTELE.....	25
ART.28. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NEI SITI POTENZIALMENTE CONTAMINATI	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. INSEDIAMENTI STORICI (A).....	28
ART.32. INSEDIAMENTI RECENTI A TESSUTO EDILIZIO CONSOLIDATO CON ALTA DENSITÀ EDILIZIA (B1).....	29
ART.33. INSEDIAMENTI RECENTI A TESSUTO EDILIZIO CONSOLIDATO (B2).....	30
ART.34. INSEDIAMENTI RECENTI A IMPIANTO UNITARIO (B3).....	32
ART.35. ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE TERRITORIALE.....	33
ART.36. PARCHI TERRITORIALI (F1)	33
ART.37. ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE LOCALE	34
ART.38. ATTREZZATURE PUBBLICHE PRESCOLARI E PER LA SCUOLA DELL'OBBLIGO (G1)	34
ART.39. ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (G2)	35
ART.40. AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT (G3)	35
ART.41. AREE PER PARCHEGGI (G4).....	35
ART.42. IMPIANTI TECNOLOGICI (G5)	36
ART.43. IMPIANTO CIMITERIALE (G6).....	36
ART.44. AREE LIBERE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE	36
CAPO III – IL SISTEMA PRODUTTIVO	38
ART.45. INSEDIAMENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA (D1).....	38
ART.46. INSEDIAMENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE, DIREZIONALE E/O ARTIGIANALE (D2).....	39
ART.47. INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DISMESSI (D3).....	40
ART.48. ATTIVITÀ ESTRATTIVE (D4).....	40
CAPO IV – IL SISTEMA NATURALE	41
ART.49. IL TERRITORIO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE	41
ART.50. AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (EP)	41
ART.51. AREE AGRICOLE DI RILIEVO PAESAGGISTICO (ER)	42
ART.52. AREE AGRICOLE DI RILEVANZA ARCHEOLOGICA (EA)	42
ART.53. CRITERI PER L'EDIFICAZIONE ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE.....	43
ART.54. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DELLE RESIDENZE CONNESSE ALL'USO DEL FONDO.....	44
ART.55. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DEGLI ANNESSI AGRICOLI E DI ALTRE STRUTTURE AMMISSIBILI	45
CAPO V – LE AREE POTENZIALMENTE TRASFORMABILI.....	46
ART.56. AREE POTENZIALMENTE TRASFORMABILI (AT)	46
CAPO VI – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE.....	47
ART.57. SPAZI DESTINATI ALLA VIABILITÀ	47
ART.58. LA RETE ECOLOGICA COMUNALE.....	47
CAPO VII – IL MODELLO PEREQUATIVO	49
ART.59. LA FINALITÀ DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	49
ART.60. LA TESORERIA PEREQUATIVA	49
ART.61. GLI AMBITI DI EQUIVALENZA E L'INDICE DI EDIFICABILITÀ VIRTUALE.....	49
ART.62. IL DIRITTO EDIFICATORIO VIRTUALE.....	50
ART.63. CASI DI INCREMENTO DEL DIRITTO EDIFICATORIO VIRTUALE.....	50
TITOLO IV – DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE	52
CAPO I – LA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO.....	53
ART.64. GENERALITÀ.....	53
ART.65. LE CARATTERISTICHE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	53



ART.66. <i>AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI (ATR)</i>	53
ART.67. <i>AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI (ATS)</i>	54
ART.68. <i>AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI (ATP)</i>	55
CAPO II – L'ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI.....	56
ART.69. <i>IL PIANO ATTUATIVO DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE DEL COMPARTO</i>	56
ART.70. <i>CONTENUTI DELLA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO</i>	57
ART.71. <i>ATTUAZIONE DEL COMPARTO</i>	58
ART.72. <i>ATTUAZIONE PARZIALE DEL COMPARTO E/O SUA ARTICOLAZIONE IN SUB-COMPARTI</i>	58
ART.73. <i>ESPROPRIAZIONE DEGLI IMMOBILI PER L'ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA</i>	59
ART.74. <i>APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO</i>	59
 TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	60
CAPO I – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.....	61
ART.75. <i>MISURE DI SALVAGUARDIA</i>	61
ART.76. <i>OPERE AUTORIZZATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NTA</i>	61

NB:

Gli articoli/commi sottolineati delle presenti NTA sono stati adeguati/modificati a seguito dell'esame e delle controdeduzioni alle Osservazioni al PUC adottato

Gli articoli/commi sottolineati ed in corsivo sono stati adeguati/modificati a seguito del riscontro a quanto richiesto/prescritto dagli Enti preposti in fase di acquisizione pareri

A seguito del parere di Compatibilità della Provincia di Salerno gli articoli/commi sottolineati in grassetto ed in corsivo sono stati adeguati/modificati, mentre gli articoli barrati doppi sono stati rimossi

Gli articoli modificati con la Variante 2021 sono riportati in corsivo con asterisco finale *



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), e del Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino Amalfitana (PUT).
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:



ELABORATO	TITOLO	SCALA
E.1	Relazione Generale	
E.2	Normativa Tecnica di Attuazione	
QUADRO CONOSCITIVO		
1.1.0	Inquadramento territoriale	1:25.000
1.1.1	La pianificazione sovraordinata e di settore. Il Piano Territoriale Regionale	1:200.000
1.1.2	La pianificazione sovraordinata e di settore. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Salerno	1:75.000/ 1:125.000
1.1.3	La pianificazione sovraordinata e di settore. Il Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino Amalfitana	1:10.000/ 1:50.000
1.1.4.a	La pianificazione sovraordinata e di settore. Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico. Carta della pericolosità da frana	1:10.000
1.1.4.b	La pianificazione sovraordinata e di settore. Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico. Carta della rischio da frana	1:10.000
1.1.4.c	La pianificazione sovraordinata e di settore. Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico. Carta della pericolosità idraulica	1:10.000
1.1.4.d	La pianificazione sovraordinata e di settore. Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico. Carta del rischio idraulico	1:10.000
1.1.4.e	La pianificazione sovraordinata e di settore. Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico. Carta della vulnerabilità idraulica	1:10.000
1.1.5	La pianificazione comunale vigente e lo stato di attuazione	1:10.000
1.2.1	La carta dei vincoli. I beni paesaggistici e la Rete Natura 2000	1:5.000
1.2.2	La carta dei vincoli. I beni storico-architettonici	1:5.000
1.2.3	La carta dei vincoli. I beni archeologici	1:5.000
1.2.4	La carta dei vincoli. Le fasce di rispetto	1:5.000
1.3.1	La periodizzazione delle espansioni insediative	1:5.000
1.3.2	Il sistema delle infrastrutture per il trasporto, la mobilità e la logistica	1:10.000
1.4.1	Sintesi interpretativa della struttura paesaggistica	1:10.000
1.5.1	Individuazione dei fabbricati interessati da condono edilizio	1:5.000
DISPOSIZIONI STRUTTURALI		
2.1.1	Carta degli Ambiti di Equivalenza	1:10.000
2.2.	Le disposizioni strutturali	1:5.000
DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE		
3.1.1	Carta dei contenuti strategici	1:5.000
3.2.1	Schede degli ambiti di programmazione strategica	Varie
3.3.1	Le disposizioni programmatiche	1:5.000
3.4.1	Schede degli ambiti di trasformazione	Varie
3.5.1	Carta della fattibilità delle azioni di Piano	1:5.000
RAPPORTO AMBIENTALE		
A.1	Rapporto Ambientale	
A.2	Sintesi non tecnica	
STUDIO GEOLOGICO		
B.1.1	Relazione geologica	



ELABORATO	TITOLO	SCALA
B.2.1	Carta ubicazione sondaggi del P.R.G.	1:5.000
B.2.2	Carta ubicazione sondaggi	1:5.000
B.2.3	Carta Geolitologica	1:5.000
B.2.4	Carta delle Coperture e degli Isospessori	1:5.000
B.2.5	Carta Geomorfologica PSAI	1:5.000
B.2.6	Carta Idrogeologica	1:5.000
B.2.7	Carta delle Isofreatiche	1:5.000
B.2.8	Carta Clivometrica	1:5.000
B.2.9	Carta della Stabilità	1:5.000
B.2.10	Carta della Stabilità Distribuita	1:5.000
B.2.11	Carta Vs 30	1:5.000
B.2.12	Carta PGA	1:5.000
B.2.13	Carta Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica	1:5.000
B.2.14	Sezione Geologica	1:7.500
B.2.15	Rischio frana atteso	1:10.000
B.2.16	Rischio idraulico atteso	1:10.000
B.3.1	Sondaggi del PUC-down hole	
B.3.2	Sondaggi del P.R.G.	
B.3.3	Prove di Laboratorio del P.R.G.	
B.3.4	Indagini Sismiche (rifrazione e down hole) del P.R.G.	
B.3.5	Indagini Geognostiche di riferimento	
STUDIO AGRONOMOICO E VALUTAZIONE DI INCIDENZA		
C.1	Relazione agronomica	
C.2.1	Carta dell'Uso Agricolo del Suolo redatta con metodologia Corine Land Cover	1:10.000/ 1:5.000
C.2.2	Carta dell'Uso Agricolo del Suolo redatta ai sensi della L.R. Regione Campania 14/82	1:10.000/ 1:5.000
C.3.1	Carta Pedologica dei Suoli Comunali	1:10.000/ 1:5.000
C.4	Relazione d'Incidenza	
STRUMENTO COMUNALE DI INTERVENTO PER L'APPARATO DISTRIBUTIVO (SIAD)		
D.1	Relazione giustificativa delle scelte operate	
D.2	Norme di Attuazione	
D.3	Regolamento per le attività commerciali	
D.4.1	Le scelte commerciali	1:5.000
PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA		
E.1	Relazione tecnica	
E.1.a	Certificato di taratura strumentazione	
E.1.b	Decreto G.R.C. di nomina a tecnico competente in acustica ambientale	



ELABORATO	TITOLO	SCALA
E.2	Norme tecniche	
E.3	Regolamento acustico comunale	
E.4.1	Elaborati di misura con foto	
E.4.2	Punti di misura	
E.4.3	Isofoniche del livello di rumore – Diurno	
E.4.4	Isofoniche del livello di rumore – Notturno	
E.4.5	Sorgenti sonore significative	
E.4.6	Piano di zonizzazione acustica	1:5.000
ANAGRAFE EDILIZIA		
F.1	Anagrafe Edilizia – Documento di sintesi	

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 dal **Consiglio 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 attemporalizzato 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.

ART.8. RAPPORTI DEL PUC CON LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ED IL PIANO DI MONITORAGGIO

1. 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.
2. Successivamente all'approvazione del PUC dovrà avviarsi la fase di monitoraggio del PUC che verificherà periodicamente l'efficacia delle azioni promosse dal PUC sia sotto il profilo urbanistico che ambientale.
3. Le attività di monitoraggio saranno impostate secondo i seguenti criteri:
 - a) Il monitoraggio ambientale dovrà essere effettuato secondo quanto definito nel Rapporto Ambientale;
 - b) I risultati delle attività di monitoraggio ambientale dovranno verificare il raggiungimento degli obiettivi previsti dal PUC;
 - c) Le modalità di svolgimento del monitoraggio dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate saranno rese pubbliche con cadenza almeno triennale, in concomitanza con l'aggiornamento degli API;
 - d) Le informazioni raccolte con il monitoraggio ambientale sono prese come riferimento in caso di modifiche generali al PUC ed indirizzano la formazione degli API, dei PUA e l'eventuale adeguamento delle previsioni del PUC.
4. Vanno assoggettate a procedura di Valutazione di Incidenza, nel rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti in materia, tutte le opere che possono avere incidenze significative negative sul SIC IT8030008 "Dorsale dei Monti Lattari" per il quale sono previste misure di conservazione di cui al Decreto Dirigenziale n. 51/2016 pubblicato su Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 71/2016.
5. Lo studio di incidenza dovrà rispondere nei contenuti alle disposizioni dell'Allegato G del DPR 357197 e s. m. i. e in particolare dovrà contenere una descrizione degli habitat e delle specie di flora e di fauna tutelati nel sito Natura 2000 e rinvenibili nell'area oggetto di intervento, una valutazione delle incidenze significative che le opere da realizzare possono determinare sulle componenti abiotiche, biotiche e sulle connessioni ecologiche caratterizzanti i siti interessati nonché una descrizione delle ipotesi alternative e delle eventuali misure di mitigazione o compensazione da prevedere per la eliminazione/riduzione delle incidenze eventualmente rilevate;
6. Laddove possibile e non in contrasto con le indicazioni della pianificazione di settore vigente, al termine dello svolgimento dell'attività estrattiva, per le aree interessate dalla stessa e ricadenti nel perimetro del succitato SIC deve essere favorita la riqualificazione ambientale a fini naturalistici mediante piantumazioni di specie vegetali autoctone compatibili con il contesto territoriale di riferimento.



ART.9. 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.10. 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 rientrano 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. **Sui fabbricati/manufatti abusivi (sprovvisti di titolo abilitativo o con titolo abilitativo annullato) è consentita unicamente la manutenzione ordinaria finalizzata alla mera conservazione dell'edificio oltre ad interventi di messa in sicurezza a tutela della pubblica incolumità.**

ART.11. 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.



CAPO II – DEFINIZIONI

ART.12. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO

1. Il PUC individua il fabbisogno abitativo comunale, in coerenza con quanto prescritto dalle norme dei piani sovraordinati e sulla base di una definizione delle modalità di calcolo dei parametri previsti in tali piani aggiornata all'evoluzione tecnica e giuridica in materia
2. Il dimensionamento costituisce il limite massimo delle previsioni attuabili con gli API; in sede di revisione degli API, a seguito del monitoraggio di cui all'ART.8 e dell'eventuale entrata in vigore di disposizioni legislative che modifichino i criteri di calcolo dei fabbisogni, il dimensionamento del PUC può essere aggiornato verificando la compatibilità con le disposizioni del PUC e con le capienze edificatorie da questo previste, senza che questo comporti variante urbanistica.
3. Il dimensionamento non coincide con la capacità insediativa complessiva risultanti dalla somma delle capacità potenziali delle singole "Aree potenzialmente trasformabili", di cui al successivo Titolo III – Disposizioni Strutturali. La differenza tra dimensionamento e capacità edificatorie potenziali ha lo scopo di garantire condizioni di competitività tra i diversi soggetti attuatori del PUC e le proposte da questi formulate nella fase di formazione degli Atti di programmazione.

ART.13. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

1. Ai fini dell'applicazione delle NTA sono considerati parametri urbanistici:
 - **CU – Carico urbanistico.** Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico – edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
 - **DT – Dotazioni Territoriali.** Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
 - **ST – Superficie territoriale (mq).** Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. 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).** Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
 - **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.
 - **IT – Indice di edificabilità territoriale (mc/mq).** Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
 - **IF – Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq).** Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
 - **SC – Superficie coperta (mq).** Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a ml 1,50.



- **SP – Superficie permeabile (%)**. Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
- **IPT/IPF – Indice di Permeabilità (%)**. Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
- **IC – Indice di copertura (%)**. Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
- **V – Volume di un fabbricato (mc)**. Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
- **ST – Superficie totale (mq)**. Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
- **SL – Superficie lorda (mq)**. Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
- **SU – Superficie utile (mq)**. Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
- **SA – Superficie Accessoria (mq)**. Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:
 - a) I portici e le gallerie pedonali;
 - b) I ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
 - c) Le tettoie con profondità superiore a ml 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a ml 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
 - d) Le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
 - e) ~~I sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza all'estradosso (HL) pari o superiore a ml 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;~~
 - f) I vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
 - g) Spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
 - h) Le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
- **Superficie complessiva Convenzionale (mq)**. Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).
- **Superficie calpestabile (mq)**. Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
- **Numero dei piani**. È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
- **HL – Altezza lorda**. Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento ~~fino all'intradosso~~ all'estradosso del soffitto o della copertura.
- **HF – Altezza del fronte**. L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è 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 intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
- **HE – Altezza dell'edificio.** Altezza massima tra quella dei vari fronti.
 - **HU – Altezza utile.** Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
 - **lev – Indice di Edificabilità Virtuale.** Rappresenta la potenzialità di edificazione riconosciuta alla proprietà di una determinata area in relazione ai corrispondenti Ambiti di Equivalenza, nel caso in cui tale area sia interessata dalla trasformazione urbana o sia ceduta al Comune. È espresso come rapporto tra la Superficie Lorda (SL) e la Superficie Territoriale (ST).
 - **ES – Edificio esistente: per edificio esistente si intende quello legittimamente realizzato, dotato di titolo abilitativo (ordinario od in sanatoria), e realizzato entro la data di entrata in vigore del presente PUC.**
2. Ai fini dell'applicazione delle NTA la distanza è definita come lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.) in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. In particolare il PUC definisce:
- **DC – Distanza dai confini (ml).** È la distanza minima dai confini di proprietà della proiezione verticale del fabbricato, misurata in senso radiale 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.
 - **DF – Distanza fra le fronti (ml).** È la distanza fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata in senso radiale 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.
 - **DS – Distanza dalle strade (ml).** È 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.14. DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO

1. L'attività di costruzione e trasformazione è sottoposta alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia ed 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.15. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Si definisce destinazione d'uso dell'immobile (o dell'unità immobiliare) quella fissata dal titolo abilitativo per esso rilasciato, 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 Commerciali e Direzionali;
 - d) Destinazioni Produttive (Artigianali e Industriali);
 - 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	Studi professionali e piccoli uffici in genere
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	
DT1	Alberghi e pensioni, con attività connesse e complementari (es. centri congressuali)
DT2	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. e Bed & Breakfast
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	
DC1	Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita fino a mq 250)
DC2	Medie strutture di vendita (con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 2.500)
DC3	Grandi strutture di vendita (con superficie di vendita maggiore di mq 2.501)
DC4	Pubblici esercizi
DC5	Attività finanziarie ed assicurative
DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)	



DP1	Attività manifatturiere industriali o artigianali (es. fabbriche, officine, magazzini, depositi coperti, piazzali, spazi espositivi, uffici connessi alla produzione)
DP2	Attività di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
DP3	Magazzini e depositi
DP4	Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, agli automezzi
DP5	Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano
DP6	Attività estrattive
DP7	<u>Servizi per la logistica integrata destinata alla movimentazione, l'immagazzinamento, il deposito, la conservazione e distribuzione di prodotti finiti</u>
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	
DE1	Residenza connessa alla conduzione del fondo
DE2	Annessi agricoli pertinenti al fondo
DE3	Impianti produttivi agro-alimentari, serre
DE4	Impianti per allevamento e lavorazioni connesse
DE5	Strutture per il ricovero e l'allevamento di animali
DE6	Attività agrituristica e di turismo rurale da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente
DE7	Attività ricreativo – culturale a cielo aperto (es. maneggio)
DE8	Altre attività connesse, complementari e compatibili con l'uso agricolo
SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO (SP)	
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
SP8	Servizi tecnici e tecnologici

ART.16. RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI

1. È ammesso il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, 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.17. 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 se- dime, 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. È 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.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, ai parcheggi ed ai percorsi pedonali, alle pendenze longitudinali/trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione. Inoltre sui percorsi pedonali/marciapiedi non bisogna realizzare o impiantare manufatti (pali luce, segnali stradali, colonnine per servizi vari, idranti, pali per cartellonistica pubblicitaria) che di fatto riducono la larghezza del percorso ed impediscono la fruibilità degli stessi da parte dei diversamente abili.
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 impedito 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.
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 all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio ovvero all'impegno degli interessati a procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione degli interventi oggetto del permesso.

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) Programmi di Recupero urbano di cui al D. L. 398/1993 articolo 11, convertito in L. 493/1993.
2. 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.
3. 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.
4. L'attuazione dei PUA è concessa con i modi ed alle condizioni riportate negli API e nel RUEC.
5. 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.
6. L'edificazione, nelle zone per le quali vi è l'obbligo della lottizzazione, è ammessa solo ad avvenuta stipula della relativa convenzione.



ART.23. MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI

1. In tutti i casi in cui gli interventi edilizi diretti 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. È 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. Il ricorso alla monetizzazione è escluso a tutti gli interventi che riguardano gli ambiti di trasformazione.
4. **In tutti i casi è sempre fatto obbligo di cedere gratuitamente le aree relative a standard urbanistici nelle quantità previste dalla legge.**
5. **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 proporre all'Amministrazione di deliberare 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 dettagliato e motivato accertamento [proposto tecnicamente dal privato e verificato/accertato dagli uffici comunali] 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.**
6. **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. È 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. Il ricorso alla monetizzazione è escluso a tutti gli interventi che riguardano gli ambiti di trasformazione.**

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. "1.2.4 – La carta dei vincoli", ed in esse ogni intervento è sottoposto a preventiva approvazione dei competenti organi di tutela. Gli eventuali vincoli non indicati negli elaborati del PUC, sono comunque vigenti e prescrittivi nei modi e nelle forme previsti dalla legislazione vigente.

2. 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 acquisito il preventivo assenso della competente azienda sanitaria locale, all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della L. 457/1978.

3. 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 gazebo 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 **previo Nulla Osta del ente/privato proprietario della strada;**
- 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.

4. 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".
5. 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.
6. Vincolo Forze Armate: nelle zone sottoposte a vincolo Forze Armate valgono le disposizioni riportate nelle leggi Nazionali in materia di Edilizia militare.
7. Distanze dai corsi d'acqua: fermo restando l'osservanza del vincolo relativo 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.

8. 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.
9. 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 vigente Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Centrale, i cui contenuti prescrittivi e cartografici si intendono integralmente richiamati nella presente normativa.
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. 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.
5. Le trasformazioni urbanistiche sono subordinate alle verifiche di compatibilità, nel rispetto dell'art. 39 comma 2 delle N. A. del PSAI, i cui contenuti si intendono integralmente richiamati nella presente normativa, congiuntamente a quelli dell'art. 42 "Norme transitorie - Disciplina applicabile ai procedimenti pendenti alla data di adozione del PSAI"



6. La realizzazione di nuove opere e l'utilizzo di nuove aree è subordinata sia alla capacità dell'approvvigionamento idrico relative alle destinazioni d'uso di Piano e sia alla capacità di depurazione e del trattamento delle acque, nonché, alla verifica di compatibilità con il sistema generale di collettamento superficiale e con la capacità di deflusso idrico dei recettori finali (alvei naturali o reti di drenaggio artificiali) derivanti dalle nuove impermeabilizzazioni.
7. Il coordinamento tra le previsioni del PUC e le disposizioni del Piano di Emergenza di Protezione Civile dovrà essere sempre assicurato, anche in fase di aggiornamento/varianti dei sopraccitati strumenti di pianificazione.

ART.27. 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 negli elaborati di Piano 1.2.1, 1.2.2 e 1.2.3 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 negli elaborati succitati, sono comunque vigenti e prescrittive nei modi e nelle forme previsti dalla legislazione vigente.

ART.28. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NEI SITI POTENZIALMENTE CONTAMINATI

1. I progetti di opere pubbliche e gli interventi da realizzare nei Siti Potenzialmente Contaminati individuati dal PRB della Regione Campania 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.



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.

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:

IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE	
Insedimenti Storici	
Insedimenti recenti a tessuto edilizio consolidato con alta densità edilizia	
Insedimenti recenti a tessuto edilizio consolidato	
Insedimenti recenti a impianto unitario	
Parchi territoriali	
Attrezzature pubbliche prescolari e per la scuola dell'obbligo	
Attrezzature di interesse comune	
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	
Aree per parcheggi	
Impianti tecnologici	
Impianto cimiteriale	
IL SISTEMA PRODUTTIVO	
Insedimenti a prevalente destinazione produttiva	
Insedimenti a prevalente destinazione commerciale, direzionale e/o artigianale	
Insedimenti produttivi dismessi	
Attività estrattive	
IL SISTEMA NATURALE	
Aree agricole produttive	
Aree agricole di rilievo paesaggistico	
Aree agricole di rilevanza archeologica	
AREE POTENZIALMENTE TRASFORMABILI	
Aree a trasformabilità bassa	
Aree a trasformabilità media	
Aree a trasformabilità alta	



CAPO II – IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE

ART.31. INSEDIAMENTI STORICI (A)

1. La zona omogenea "Insediamenti Storici" 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. La zona omogenea è suddivisa in cinque sottozone:
 - A1 – Insediamenti storici originari della città romana intramoenia
 - A2 – Insediamenti storici dal tardo antico al XIX secolo extramoenia
 - A3 – Insediamenti storici della prima metà del Novecento
 - A4 – Edifici, complessi, ville e giardini di particolare interesse storico, architettonico e/o tipologico
 - A5 – Aree archeologiche e di interesse archeologico
3. Per le sottozone A1, A2 le trasformazioni sono subordinate alla redazione di apposito Piano di Recupero o Piano Attuativo (riferito a ciascun ambito) 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. In assenza dei Piani succitati, le trasformazioni fisiche ammissibili nelle sottozone A1, A2, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
 - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, **a condizione che siano rispettati Volumi, Prospetti e Superfici Esistenti;**
 - b) Restauro e risanamento conservativo, teso alla valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili ed ancora sussistenti.
 - c) ~~Ristrutturazione Edilizia;~~
 - d) Mutamento di destinazione d'uso.

~~Con la redazione dell'apposito Piano di Recupero o Piano Attuativo potranno essere consentiti anche gli interventi di Ristrutturazione Edilizia ed Urbanistica, a parità di volumetria.~~
4. Per le sottozone A3 le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
 - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b) Restauro e risanamento conservativo, teso alla valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili ed ancora sussistenti.
 - c) Ristrutturazione Edilizia;
 - d) Mutamento di destinazione d'uso.
5. Per le sottozone A4 le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
 - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b) Restauro e risanamento conservativo, teso alla valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili ed ancora sussistenti.
 - c) Mutamento di destinazione d'uso.
6. Per la sottozona A5, sono ammissibili esclusivamente:
 - a) Attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati;



- b) L'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, fermo restando che ogni scavo o aratura dei terreni a profondità superiore a 20 cm deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza e fatte salve eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla Soprintendenza stessa;
- c) Interventi relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, di bonifica e di irrigazione, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici.
7. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.15, per le sottozone A1, A2, A3 e A4 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	TUTTE
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC1, DC4, DC5
DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)	DP4, DP5
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.

8. È 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).
9. Gli interventi di trasformazione tesi alla realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico potranno essere oggetto di agevolazioni fiscali da determinarsi con atto dell'organo collegiale comunale competente.
10. Le trasformazioni fisiche nella zona omogenea sono subordinate ad un'accurata verifica delle strutture che ne acclarino la situazione statica presente e definisca le condizioni (anche concernenti interventi su elementi esistenti) alle quali le predette trasformazioni sono effettuabili; le trasformazioni dovranno comunque ispirarsi ove possibile al principio della conservazione e/o del ripristino degli elementi architettonici tradizionali.

ART.32. INSEDIAMENTI RECENTI A TESSUTO EDILIZIO CONSOLIDATO CON ALTA DENSITÀ EDILIZIA (B1)

1. La zona omogenea "Insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato con alta densità edilizia" comprende le porzioni di territorio edificate nella seconda metà del '900 ed ormai sature.
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.
3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.15 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	TUTTE
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC1, DC2, DC4, DC5
DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)	DP4, DP5
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. È 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.



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.
 - d) Mutamento di destinazione d'uso.

6. ~~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 dei seguenti parametri:~~

H (ML)	IG (%)	SP (%)	IPF (%)
Non superiore all'esistente	70	30	20

~~Nell'ambito del PUA è consentito l'incremento della volumetria esistente, legittimamente assentita, nel limite massimo del 30%. L'incremento volumetrico non potrà generare nuove unità immobiliari, ed inoltre non potrà essere cumulabile con altre norme incentivanti.~~

~~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 18 mq/abitante per l'intero intervento.~~

~~Nell'ambito del 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.~~

7. ~~Sono ammessi interventi di nuova costruzione, nelle porzioni di territorio ancora libere presenti all'interno della zona omogenea, con destinazione d'uso commerciale e direzionale; gli interventi di nuova costruzione dovranno rispettare l'altezza massima di ml 4,50.~~

~~Le previsioni di nuova costruzione saranno soggette a Permesso di Costruire Convenzionato (con obbligo di cessione degli standard urbanistici secondo quanto previsto dal D.M. 1444/1968), e le stesse saranno definite mediante l'utilizzo dell'Indice di Edificabilità Virtuale (IEV) come definito all'ART.62.~~

8. **Fermo restante la verifica che la volumetria esistente è stata legittimamente assentita è sempre consentito l'adeguamento igienico-sanitario degli edifici/alloggi esistenti che risultino documentatamente carenti sotto questo profilo, anche mediante limitati incrementi volumetrici, non superiori al 10% dell'esistente.**

ART.33. INSEDIAMENTI RECENTI A TESSUTO EDILIZIO CONSOLIDATO (B2)

1. La zona omogenea "Insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato" comprende le porzioni di territorio edificate nella seconda metà del '900 e quasi del tutto sature.
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.
3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.15 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
--------------------------------	-------



DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	TUTTE
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC1, DC2, DC4, DC5
DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)	DP4, DP5
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. È 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.
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.
 - d) Mutamento di destinazione d'uso.

6. ~~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 dei seguenti parametri:~~

H (ML)	IG (%)	SP (%)	IPF (%)
Non superiore all'esistente	70	30	20

~~Nell'ambito del PUA è consentito l'incremento della volumetria esistente, legittimamente assentita, nel limite massimo del 30%. L'incremento volumetrico non potrà generare nuove unità immobiliari, ed inoltre non potrà essere cumulabile con altre norme incentivanti.~~

~~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 18 mq/abitante per l'intero intervento.~~

~~Nell'ambito del 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.~~

7. ~~Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento dei fabbricati esistenti legittimamente assentiti; tale opportunità di intervento è consentita per una sola volta entro il limite massimo del 20% della volumetria esistente, e nel rispetto dei seguenti parametri:~~

H (ML)	IG (%)	SP (%)	IPF (%)
11,00	70	30	20

~~L'ampliamento è consentito per edifici con destinazione residenziale (uni bifamiliari) di volumetria non superiore a mc 1.500 composti da non più di tre piani fuori terra (oltre all'eventuale sottotetto).~~



~~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. L'incremento volumetrico non potrà generare nuove unità immobiliari, ed inoltre non potrà essere cumulabile con altre norme incentivanti.~~

8. Sono ammessi interventi di nuova costruzione, nelle porzioni di territorio ancora libere presenti all'interno della zona omogenea; gli interventi di nuova costruzione dovranno rispettare i seguenti parametri:

H (ML)	IC (%)	SP (%)	IPF (%)
11,00	70	30	20

Le previsioni di nuova costruzione saranno soggette a Permesso di Costruire Convenzionato (con obbligo di cessione degli standard urbanistici secondo quanto previsto dal D.M. 1444/1968), e le stesse saranno definite mediante l'utilizzo dell'Indice di Edificabilità Virtuale (IEV) come definito all'ART.62. Spetterà al monitoraggio ambientale, da effettuarsi secondo quanto definito nel Rapporto Ambientale, verificare che non venga superata la quantità massima di nuovo edificato in zona B2. Una percentuale non superiore al 70% del DEV avrà destinazione d'uso DR.

9. **Fermo restando la verifica che la volumetria esistente è stata legittimamente assentita è sempre consentito l'adeguamento igienico-sanitario degli edifici/alloggi esistenti che risultino documentatamente carenti sotto questo profilo, anche mediante limitati incrementi volumetrici, non superiori al 10% dell'esistente.**

ART.34. INSEDIAMENTI RECENTI A IMPIANTO UNITARIO (B3)

- La zona omogenea "Insediamento Recente a impianto unitario" comprende le porzioni di territorio interessate da una trasformazione effettuata sulla base di un Piano Attuativo del PRG previgente.
- 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.
- Il PUC si pone come obiettivi da perseguire, anche attraverso incentivi e forme di premialità da introdursi con atto dell'organo collegiale comunale competente:
 - La riqualificazione morfologico-spaziale e paesaggistica dei tessuti edilizi;
 - Il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
 - L'adeguamento e lo sviluppo delle opere di urbanizzazione, delle dotazioni di servizi pubblici e privati e del verde pubblico;
 - La tutela degli spazi inedificati e la permeabilità dei suoli.
- In tale zona valgono i parametri e le prescrizioni dettate per le aree destinate a standard ai sensi del D.M. 1444/1968, e sui lotti liberi non è prevista nuova edificazione.
- Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
 - Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - Restauro e risanamento conservativo;
 - Ristrutturazione edilizia;
 - Mutamento di destinazione d'uso.
- Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.15 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	TUTTE



DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC1, DC2, DC4, DC5
DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)	DP4, DP5
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.

ART.35. ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE TERRITORIALE

1. La zona omogenea "Attrezzature pubbliche di interesse territoriale" individua, in conformità con il D.M. 1444/1968 gli edifici o le aree destinati o da destinare ad attrezzature e servizi pubblici di livello urbano-territoriale.
2. La zona omogenea è costituita dalla zona F1 "Parchi Territoriali".

ART.36. PARCHI TERRITORIALI (F1)

1. La zona omogenea "Parchi Territoriali" individua le porzioni di territorio con ambiti dove sono presenti biotopi, habitat naturali e seminaturali, ecosistemi che esprimono un alto contenuto di naturalità.
2. In tale zona omogenea è necessario prevedere, nelle Disposizioni Programmatiche un articolato programma di risanamento ambientale e paesaggistico finalizzato alla fruibilità dei luoghi.
3. È esclusa l'edificazione sia pubblica che privata. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite intervento edilizio diretto, compatibilmente con la vincolistica vigente, per gli edifici e gli altri manufatti esistenti al 1955 comprendono:
 - a) Demolizione delle superfetazioni;
 - b) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - c) Restauro e Risanamento Conservativo.

Per gli edifici e gli altri manufatti esistenti successivi al 1955 sono ammissibili solo interventi di tipo a) e b).

4. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.15 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	DR1, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	TUTTE
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP6, SP7, SP8

5. In tale zona omogenea è ammissibile:
 - a) la realizzazione delle indispensabili stradette forestali, secondo progetti dettagliati e redatti in scala non inferiore a 1:500 che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 3, con andamento longitudinale tale da limitare al massimo scavi, sbancamenti e riporti, con eventuali muri di sostegno realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti e con piazzole di interscambio a distanza non inferiore a ml 300 e collocate in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo atte ad evitare sbancamenti o riporti;
 - b) La realizzazione di rampe di collegamento fra gli eventuali terrazzamenti di larghezza non superiore a ml 2,00; gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti;
 - c) La realizzazione o l'ampliamento di recinti per il bestiame con annessi capanni di ricovero di cubatura comunque non superiore a 60 mc, a servizio di attività connesse con la zootecnia e per la lavorazione del latte;



- d) La realizzazione, per una sola volta, da parte dei conduttori dei fondi agricoli, ancorché in economia, di piccoli capanni in legno e/o tettoie, facilmente removibili, per il ricovero degli attrezzi e delle derrate, di superficie coperta rispettivamente non superiore a 10 mq ed altezza non maggiore a 2,40 ml alla gronda;
- e) L'installazione temporanea di teleferiche realizzate con elementi in legno o metallo e completamente smontabili, purché non comporti il taglio di alberi o arbusti.
6. Sono ammessi interventi di rimboschimento ma con l'impiego esclusivamente di essenze autoctone proprie dell'habitat locale.

ART.37. ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE LOCALE

1. La zona omogenea "Attrezzature pubbliche di interesse locale" individua gli impianti e le attrezzature che risultano completamente destinati a servizi pubblici e/o privati di uso pubblico. Essa 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.
7. La zona omogenea è suddivisa in:
- G1: Attrezzature pubbliche prescolari e per la scuola dell'obbligo;
 - G2: Attrezzature di interesse comune;
 - G3: Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
 - G4: Aree per parcheggi;
 - ~~G5: Impianti tecnologici;~~
 - ~~G6: Impianto cimiteriale.~~

ART.38. ATTREZZATURE PUBBLICHE PRESCOLARI E PER LA SCUOLA DELL'OBBLIGO (G1)

1. Nella sottozona G1 sono presenti le aree per le attrezzature pubbliche prescolari e per la scuola dell'obbligo quali asili nido, scuole materne scuole primarie e secondarie.
2. Sono generalmente consentiti per le strutture esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, o di Restauro e Risanamento Conservativo, e gli interventi sono soggetti alla Normativa di settore vigente.
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:

IF (MC/MQ)	HE (ML)	IC (%)	IPF (%)
3,00	12,50	60	40

4. La componente operativa del PUC individua, le aree potenzialmente trasformabili per la realizzazione di nuove Attrezzature pubbliche prescolari e per la scuola dell'obbligo, e gli interventi sono soggetti alla Normativa di settore vigente.
5. 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.



6. 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.39. ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (G2)

1. Nella sottozona G2 sono presenti le aree per attrezzature di 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 ristrutturazione edilizia, o di Restauro e Risanamento Conservativo.
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:

IF (MC/MQ)	HE (ML)	IC (%)	IPF (%)
3,00	12,50	60	40

4. La componente operativa del PUC individua, le aree potenzialmente trasformabili 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.40. AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT (G3)

1. Nella sottozona G3 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, 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;
 - HE: ml 2,70;
 - Struttura ed infissi in legno;
 - Manto di copertura in coppi di laterizio o a manto erboso.
4. La componente operativa del PUC individua le aree potenzialmente trasformabili per la realizzazione di nuove attrezzature per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

ART.41. AREE PER PARCHEGGI (G4)

1. Nella sottozona G4 sono individuate le aree attualmente destinate al parcheggio, a raso o pluripiano.
2. Nella sottozona è ammessa la realizzazione di interventi di manutenzione, di adeguamento funzionale, impiantistico ed ambientale.
3. La componente operativa del PUC individua le aree potenzialmente trasformabili per la realizzazione di nuove aree per parcheggi.



ART.42. IMPIANTI TECNOLOGICI (G5)

- 1. La sottozona individua le aree occupate da sedi di servizi ed impianti generali e tecnologici (serbatoi idrici, impianti di depurazione, impianti di distribuzione carburanti, ecc.).**
- Sugli impianti esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia.
- Per i distributori carburanti esistenti sono consentiti, nel rispetto della L.R. 8/2013, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia. È inoltre consentita, sempre nel rispetto della L.R. 8/2013, la realizzazione di attrezzature di supporto ai distributori carburanti esistenti nel rispetto dei seguenti parametri:

IF (MC/MQ)	HE (ML)	IC (%)
0,30	3,50	10

- E' consentita la localizzazione degli impianti di distribuzione carburanti sull'intero territorio comunale ad esclusione delle zone A, in conformità a quanto prescritto dalle leggi nazionali e regionali vigenti.
- Nelle aree/impianti destinate alla distribuzione dei carburanti deve essere previsto un sistema di raccolta ed allontanamento dei reflui, delle acque di lavaggio e piovane conforme alle leggi ed ai regolamenti vigenti, nonché al D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.**

ART.43. IMPIANTO CIMITERIALE (G6)

- 1. La sottozona individua le aree occupate dagli attuali impianti cimiteriali, ivi inclusi eventuali ampliamenti che dovessero rendersi necessari e che dovranno essere previsti nell'ambito della componente operativa.**
- Nella sottozona, oltre alla realizzazione di progetti pubblici regolarmente approvati di ampliamento, è consentita la realizzazione degli interventi privati, il tutto nel rispetto di quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

ART.44. AREE LIBERE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE

- 1. In tutte le aree attualmente libere da fabbricati, non interessate da specifiche previsioni programmatiche del PUC, è consentita la realizzazione di parcheggi interrati ai sensi della L.R. 19/2001 e del suo regolamento.**
- 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.
- Gli orti urbani dovranno essere realizzati sulla base di un progetto che preveda:
 - Idonee aree di parcheggio degli autoveicoli degli utenti, con superfici semipermeabili;
 - La suddivisione in lotti dalla superficie unitaria compresa tra i 100 ed i 200 mq;
 - La permanenza in sito della vegetazione preesistente di pregio;
 - La realizzazione di percorsi pedonali di accesso ai singoli lotti, in materiale stabilizzato, di larghezza non inferiore a ml 1,50;
 - 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;
 - In ogni singolo orto è consentita la costruzione di un capanno per il ricovero degli attrezzi, avente le seguenti caratteristiche:



- SC: mq 12;
 - HE: ml 2,50;
 - DC: ml 5,00, 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 1,50 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.45. INSEDIAMENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA (D1)

1. La zona omogenea "Insediamenti a prevalente destinazione produttiva" comprende le porzioni di territorio caratterizzate dalla prevalente presenza attività produttive, in cui il PUC prevede politiche e azioni mirate al mantenimento delle funzioni esistenti, incentivando la delocalizzazione delle funzioni produttive inconciliabili con il tessuto residenziale.
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.15 sono le seguenti:

DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)	DP1, DP2, DP3, DP4, DP5
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP6, SP8

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
 - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b) Ristrutturazione Edilizia.
5. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento dei fabbricati esistenti legittimamente assentiti; tale opportunità di intervento è consentita per una sola volta entro il limite massimo del 20% della Superficie Lorda legittimamente assentita, e nel rispetto dei seguenti parametri:

H (ML)	IC (%)	SP (%)	IPF (%)
12,50 escluso i volumi tecnici	50	20	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. L'incremento volumetrico non potrà essere cumulabile con altre norme incentivanti. **Gli incrementi (tranne quelli per adeguamento igienico-sanitario) possono essere assentiti solamente se il lotto fondiario/la zona omogenea lo può contenere senza sforamenti. È fatto obbligo per gli interventi di cui sopra la cessione gratuita di 0.15 mq di terreno per ogni mq di SLS in aggiunta.**

6. È ammissibile all'interno delle strutture produttive esistenti destinare una Superficie non superiore al 20% della SL al commercio delle produzioni proprie, **e comunque non oltre la dimensione del negozio di vicinato.**
7. La componente programmatica del PUC individua nuovi "Ambiti di Trasformazione Produttiva" da sottoporre a Piano per gli Insediamenti Produttivi; ove vi sia disponibilità di aree libere negli "Ambiti di Trasformazione Produttiva", le attività produttive esistenti potranno fare richiesta di assegnazione di un lotto la cui superficie fondiaria sia pari alla superficie fondiaria oggetto di delocalizzazione. La superficie da dismettere sarà ceduta al Comune in seguito alla stipula di una convenzione che regoli le modalità secondo la quale effettuare tale permuta; in particolare la convenzione dovrà indicare le opere e gli oneri a carico del privato riguardanti la dismissione dell'area da cedere al comune, la messa in sicurezza dell'area e/o dei manufatti esistenti, l'eventuale abbattimento di edifici per i quali l'amministrazione non ha interesse che vengano rifunzionalizzati e/o ristrutturati. Al fine di incentivare, da parte dei privati, gli interventi di delocalizzazione, il trasferimento di superficie potrà beneficiare di un incremento pari al 30% della Superficie Lorda attualmente utilizzata, **comunque nel rispetto dei parametri edilizi regionali e nazionali.**



8. Nel caso di impianti produttivi dismessi da almeno 3 anni, le future Disposizioni Programmatiche potranno prevedere la riconversione degli impianti tra le due grandi categorie della produttività: Industriale/Artigianale e Commerciale/Terziario, fermo restando l'obbligo della cessione e realizzazione, a titolo gratuito, degli standards previsti per la destinazione d'uso

ART.46. INSEDIAMENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE, DIREZIONALE E/O ARTIGIANALE (D2)

1. La zona omogenea "Insediamenti a prevalente destinazione commerciale, direzionale e/o artigianale" comprende le porzioni di territorio in cui il PUC prevede politiche e azioni mirate allo sviluppo di destinazioni commerciali, direzionali e/o artigianali.
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.15 sono le seguenti:

DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	TUTTE
DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)	DP3, DP4, DP5
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP5, SP6, SP7, SP8

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
 - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - b) Ristrutturazione Edilizia;
 - c) Mutamento di destinazione d'uso.
5. In caso di cambiamento di destinazione d'uso e di ristrutturazione edilizia, ai fini del rilascio del relativo permesso a costruire è indispensabile documentare all'interno del lotto di intervento la verifica del rispetto degli standard di legge sia per gli spazi pubblici e di uso pubblico, ovvero garantire la cessione gratuita delle superfici necessarie. Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna 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, con Deliberazione di **Consiglio Comunale** si potrà 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.
6. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento dei fabbricati esistenti legittimamente assentiti; tale opportunità di intervento è consentita per una sola volta entro il limite massimo del 20% della Superficie Lorda legittimamente assentita, e nel rispetto dei seguenti parametri:

H (ML)	IC (%)	SP (%)	IPF (%)
<u>15,00 escluso i volumi tecnici</u>	50	20	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. L'incremento volumetrico non potrà essere cumulabile con altre norme incentivanti. **Gli incrementi (tranne quelli per adeguamento igienico-sanitario) possono essere assentiti solamente se il lotto fondiario/la zona omogenea lo può contenere senza sforamenti.**



È fatto obbligo per gli interventi di ampliamento una ulteriore cessione gratuita (ad esempio di 0,15 mq di terreno per ogni mq di SLS) in aggiunta a destinazione produttiva DP3, DP4, DP5. Per gli ampliamenti a destinazione commerciale è fatto obbligo la cessione gratuita di 0,80 mq di terreno per ogni mq di SLS aggiuntiva.

7. Sono ammessi interventi di nuova costruzione, nelle porzioni di territorio ancora libere presenti all'interno della zona omogenea; gli interventi di nuova costruzione dovranno rispettare i parametri di cui al comma 6.

ART.47. INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DISMESSI (D3)

1. La zona omogenea "Insediamenti produttivi dismessi" comprende le aree interessate dalla presenza d'impianti produttivi dismessi in cui il PUC prevede la realizzazione di interventi di recupero finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed ambientale, il miglioramento del paesaggio edificato, la realizzazione di un nuovo assetto urbanistico.
2. Le aree individuate costituiscono aree potenzialmente trasformabili, per le quali il PUC assume la riqualificazione urbana come azione prioritaria, mediante la formazione di un Programma di Recupero 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. Le trasformazioni saranno definite dalla componente programmatica del PUC che definirà anche le destinazioni d'uso ammissibili.
3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.15, fino all'inserimento dell'area nella componente programmatica, sono le seguenti:

DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)	DP1, DP2, DP3, DP4, DP5
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP5, SP6, SP7, SP8

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 indispensabile al fine di acquisire i previsti titoli abilitativi documentare la verifica del rispetto degli standard di legge sia per gli spazi pubblici e di uso pubblico, ovvero garantire la cessione gratuita delle superfici necessarie

ART.48. ATTIVITÀ ESTRATTIVE (D4)

1. La zona omogenea "Attività estrattive" comprende le aree destinate all'escavazione e/o alla lavorazione di materiali lapidei e non, da cava comprese le aree destinate all'accumulo degli sterili di coltivazione, allo stoccaggio dei materiali destinati alla vendita, ai piazzali, alle piste, ai capannoni agli uffici connessi.
2. Gli interventi nella ZTO dovranno essere effettuati nel rispetto del Piano Regionale delle Attività Estrattive della Regione Campania, e alla normativa statale di settore
3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.15 sono le seguenti:

DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)	DP6
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP6, SP7, SP8

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili per gli edifici e gli altri manufatti esistenti nell'area comprendono:
 - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.



CAPO IV – IL SISTEMA NATURALE

ART.49. IL TERRITORIO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE

1. Il sistema naturale presenta 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, nonché, 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. Gli obiettivi generali che il PUC persegue per il territorio appartenente al Sistema Naturale sono:
 - La promozione dello sviluppo di una agricoltura sostenibile e multifunzionale, tenendo conto delle specifiche vocazioni e delle potenzialità dei singoli territori;
 - La salvaguardia o la ricostituzione degli equilibri idraulici e idrogeologici e del patrimonio di biodiversità;
 - La salvaguardia dei suoli ad elevata vocazione agricola, limitandone il più possibile il consumo;
 - La conservazione della continuità e dell'integrità delle aree agricole;
 - Il divieto di usi del territorio rurale che ne riducano le qualità e le potenzialità intrinseche, con particolare attenzione alle interazioni con i valori ambientali e con gli impatti antropici;
 - La riqualificazione delle aree caratterizzate da condizioni di precario equilibrio ecologico, vegetazionale e paesaggistico;
 - La promozione di idonee pratiche agricole e manutentive che non compromettano l'assetto del paesaggio agrario e la funzionalità dei suoi elementi costitutivi;
 - Il sostegno al proseguimento delle attività agricole nelle aree rurali e marginali ed il mantenimento delle comunità rurali quale presidio del territorio indispensabile per la sua salvaguardia;
 - La salvaguardia delle risorse naturali, ambientali, storico-culturali e paesaggistiche presenti;
 - La salvaguardia dei valori storici e culturali del paesaggio agrario;
 - La valorizzazione del ruolo di riequilibrio ambientale dello spazio rurale.
 - Il rispetto delle aree di salvaguardia delle fonti di approvvigionamento idrico ad uso potabile pubblici e privati, ai sensi della vigente normativa (località Citola e località Petraro Pucciani).
3. 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:
 - Aree agricole produttive (EP);
 - Aree agricole di rilievo paesaggistico (ER);
 - Aree agricole di rilevanza archeologica (EA).
4. Le trasformazioni ammissibili nel Sistema Naturale dovranno rispettare i criteri, indici e parametri urbanistici definiti negli ART.53, ART.54, ART.55.
5. 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 del 10% della volumetria esistente, per ogni unità immobiliare, purché organicamente inseriti nell'impianto strutturale preesistente. Tale norma è applicabile una sola volta a condizione che siano comunque rispettate le distanze dai fronti e dai confini.

ART.50. AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (EP)

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 condotte in maniera intensiva e con più cicli produttivi annui unite alla più basso livellodi frammentazione e polverizzazione del tessuto aziendale.



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.15 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	DR1, limitatamente all'edificio esistente
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	TUTTE
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP6, SP7, SP8

ART.51. AREE AGRICOLE DI RILIEVO PAESAGGISTICO (ER)

1. La zona omogenea "Aree agricole di rilievo paesaggistico" individua le aree agricole pedemontane caratterizzate dalla presenza di destinazioni colturali pregiate da salvaguardare.
2. 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) Ristrutturazione Edilizia;
 - c) Restauro e Risanamento Conservativo;
 - d) Nuova Costruzione.

È vietato il mutamento di destinazione d'uso sui fabbricati rurali e sulle relative pertinenze.

3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.15 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	DR1, limitatamente all'edificio esistente
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	TUTTE
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP6, SP7, SP8

ART.52. AREE AGRICOLE DI RILEVANZA ARCHEOLOGICA (EA)

1. La zona omogenea "Aree agricole di Rilevanza Archeologica" individua le porzioni di territorio, strettamente connesse alle aree del Sistema Insediativo e Relazionale, che presentano un vincolo diretto o un particolare interesse archeologico, e che presentano quindi limitazioni d'uso che ne riducono fortemente la redditività.
2. 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) Ristrutturazione Edilizia;
 - c) Restauro e Risanamento Conservativo;
 - d) Nuova Costruzione.

È vietato il mutamento di destinazione d'uso sui fabbricati rurali e sulle relative pertinenze.

3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'ART.15 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	DR1, limitatamente all'edificio esistente
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	TUTTE
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP6, SP7, SP8

4. I privati proprietari possono presentare progetti per la realizzazione e per la gestione di attrezzature e servizi, che dovranno essere sottoposti ad apposita convenzione pubblico/privato.



ART.53. 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 Coltivatori Diretti o Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) (come definiti dal D.Lgs. 99/2004, modificato ed integrato dal D.Lgs. 101/2005).~~

Il richiedente deve possedere uno dei seguenti requisiti:

A. Persone fisiche:

1. **Imprenditore agricolo ai sensi dell'art.2135 del Codice Civile**
2. **Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) D.Lgs. 99/2004 e s.m.i.:**
 - 2.a I.A.P. zona non svantaggiata**
 - 2.b I.A.P. zona svantaggiata**
3. **Imprenditore part-time (imprenditore agricolo non a titolo principale – cosiddetto “part-time” – Rilevante solo a fini urbanistici)**
4. **Coltivatore Diretto**
5. **Imprese familiari**

B. Persone diverse da quelle fisiche

6. **Società semplici (Almeno 1 socio dev'essere IAP)**
7. **Società in accomandita almeno 1 socio accomandatario deve essere IAP**
8. **Società di capitali Almeno 1 amministratore dev'essere IAP**
9. **Società cooperative**

2. Gli interventi nel 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.

3. **La presentazione 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.
4. 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 esterna, portici, archi, logge, finestre ed imposte, portali, tetti, rocche dei camini, elementi decorativi, ornie, soglie, ringhiere, pozzi, forni esterni, recinzioni e cancelli.
- Non è comunque consentito l'utilizzo di:
- Infissi in alluminio o PVC;
 - Persiane avvolgibili;
 - Canali di gronda e pluviali in materiale sintetico.
5. Per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- 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 ml 20, esclusivamente in corrispondenza dell'innesto sulla viabilità di ordine superiore asfaltata;
 - È vietata la costruzione di recinzioni in muratura di altezza superiore a cm 90.
6. La realizzazione di serre è regolamentata dalle LL.RR. 8/1995 e 7/1996.
7. È 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) HE: 3,00 ml;
 - c) Copertura ad una o due falde.

ART.54. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DELLE RESIDENZE CONNESSE ALL'USO DEL FONDO

1. Per le necessità abitative ~~dell'imprenditore agricolo a titolo principale~~ **del soggetto in possesso dei requisiti soggettivi così come definiti all'art. 53** è consentita la realizzazione di residenze connesse alla conduzione del fondo (DE1) nel rispetto dei seguenti parametri, desunti dallo Studio Agronomico allegato al PUC:

ZONA OMOGENEA	LM (MQ)	IF (MC/MQ)	HE (ML)	IC (%)	DC (ML)
Aree agricole Produttive (EP)	5.000	0,03	7,50	30%	20
Aree agricole di rilievo paesaggistico (ER)		0,03			
Aree agricole di rilevanza archeologica (EA)		0,01			

2. 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, ed il Volume totale dovrà essere non superiore a mc 500.



3. È consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui, 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.

ART.55. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DEGLI ANNESSI AGRICOLI E DI ALTRE STRUTTURE AMMISSIBILI

1. Nel computo di cui all'articolo precedente non sono da conteggiarsi i volumi destinati agli annessi agricoli (es. stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e successiva trasformazione dei prodotti agricoli) e alle altre strutture connesse all'utilizzazione agricola del fondo di cui all'ART.15. Tali manufatti potranno essere realizzati, sulla base di documentate caratteristiche colturali e aziendali, nel rispetto degli indici e parametri di seguito elencati, desunti dallo Studio Agronomico allegato al PUC:

ZONA OMOGENEA	LM (MQ)	IF (MC/MQ)	HE (ML)	IC (%)	DC (ML)
Aree agricole Produttive (EP)	5.000	0,10	7,50	30%	20
Aree agricole di rilievo paesaggistico (ER)		0,10			
Aree agricole di rilevanza archeologica (EA)		0,02			

Deroghe all'altezza massima possono essere concesse per le sole apparecchiature speciali ed i volumi tecnici.

2. Per la realizzazione e la ristrutturazione edilizia delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, i limiti indicati al comma precedente sono incrementabili fino al 25% della cubatura totale, fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale.
3. I volumi di cui al comma 1 dovranno essere realizzati separatamente da quelli per la residenza connessa alla conduzione del fondo, con il rispetto delle norme relative alle distanze tra fabbricati e non sono ammissibili volumi di collegamento.



CAPO V – LE AREE POTENZIALMENTE TRASFORMABILI

ART.56. AREE POTENZIALMENTE TRASFORMABILI (AT)

1. La zona omogenea “Aree potenzialmente Trasformabili” comprende quelle porzioni di territorio per le quali è ammissibile una trasformazione urbanistica attraverso un insieme sistematico di opere che determinino l'esecuzione:
 - Dei fabbricati privati con destinazione coerente a quella prevista dal PUC;
 - Degli standard urbanistici di progetto;
 - Delle opere di urbanizzazione inerenti i nuovi insediamenti.
2. Le AT rappresentate nelle tavole del PUC risultano inedificate o parzialmente edificate o frammentate, e sono suddivise in:
 - At1 – Aree a trasformabilità bassa;
 - At2 – Aree a trasformabilità media;
 - At3 – Aree a trasformabilità altaLa distinzione è effettuata sullo stato di fatto dell'area (destinazione attuale, vincoli gravanti sulle aree, ecc.)
3. Le AT sono soggette alla disciplina del “Titolo IV – Disposizioni programmatiche” delle presenti NTA se soggette a trasformazione urbanistica, altrimenti sono soggette alle disposizioni di cui “Capo IV – Il Sistema Naturale” del presente Titolo.
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 VI – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

ART.57. 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, **fermo restando l'osservanza del codice della strada**, 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.58. LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

1. Il PTCP di Salerno individua la rete ecologica provinciale, che viene riconfermata nel PUC, e rappresentata nell'elaborato 1.1.2 "Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale".
2. La rete ecologica è intesa come sistema interconnesso di habitat avente la funzione di salvaguardare la biodiversità e le dinamiche ecologiche a supporto di uno sviluppo sostenibile. La diversità biologica comprende la variabilità degli organismi viventi di ogni origine, compresi gli ecosistemi terrestri, acquatici ed i complessi ecologici di cui fanno parte.
3. Obiettivo primario della rete ecologica è mantenere spazio per l'evoluzione del paesaggio e delle sue dinamiche ecologiche, in cui la diversità possa autonomamente progredire senza impedimenti e dove il peso delle azioni antropiche sia commisurato con alti livelli di autopoiesi del sistema ambientale.
4. Particolare rilevanza all'interno della rete ecologica comunale assumono i corridoi ecologici, siano essi costituiti da tutelare o da formare, elementi lineari naturali seminaturali o parzialmente urbanizzati che creano una connessione ecologica e paesistica tra gli elementi strutturali della rete ecologica, rafforzandone le connessioni.
5. Affinché i corridoi ecologici possano svolgere appieno la loro funzione, vanno previsti sia la gestione ordinaria e straordinaria delle aree in essi comprese sia interventi specifici di tutela e di controllo, volti fondamentalmente a recuperare e valorizzare le funzioni idrauliche, paesistiche ed ecologiche; a tal fine il PUC fornisce le seguenti direttive:



- a) Per i corridoi fluviali vanno recuperate e valorizzate le funzioni idrauliche, paesistiche ed ecologiche dei corsi d'acqua, attraverso:
- La manutenzione ordinaria delle linee di drenaggio perenni, stagionali ed occasionali con la periodica eliminazione delle possibili cause di pericolo, la rimozione delle opere di difesa non più efficienti, la pulitura da vegetazione, sedimenti e rifiuti;
 - La riqualificazione delle sponde, con interventi di rinaturalizzazione di quelle impropriamente modificate, utilizzando essenze compatibili con le potenzialità vegetazionali locali;
 - La conservazione e il restauro delle opere di regimentazione delle acque;
 - La regimazione delle acque superficiali al fine di evitare afflussi elevati e rapidi, fenomeni di erosione e fenomeni franosi;
 - Il recupero e il potenziamento della qualità dell'acqua attraverso interventi di controllo, bonifica, mitigazione e/o eliminazione delle fonti inquinanti, e l'autoregolazione ed autodepurazione dei corpi idrici;
 - La tutela della vegetazione ripariale e boschiva esistente, prevedendo ulteriori piantumazioni nelle aree contermini di specie arboree e arbustive autoctone, capaci di garantire un trattamento differenziato in termini vegetazionali e morfologici in funzione dei diversi contesti attraversati nel Sistema ambientale e nel Sistema insediativo e relazionale;
 - La realizzazione di percorsi ciclopeditoni
 - La realizzazione di aree di fruizione controllata.
- b) Per gli altri tipi di corridoi (da tutelare e/o da formare) 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 ciclopeditoni
 - La realizzazione di aree di fruizione controllata.



CAPO VII – IL MODELLO PEREQUATIVO

ART.59. LA FINALITÀ DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. Ai sensi del Capo V del Titolo II della L.R. 16/2004 il PUC 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.
5. ***La perequazione urbanistica non si applica per l'attuazione degli ambiti di trasformazione produttiva assoggettati a Pua di iniziativa pubblica aventi, ai sensi dell'art. 26 della legge Regione Campania 16/2004, valore e portata di "piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi" [Pip] di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971, n 865, in quanto le aree in essi comprese sono acquisite dal Comune attraverso procedura espropriativa. ****

ART.60. 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 riguardo 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.61. 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. 2.1.1 "Carta degli 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 (SL) 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 potenzialmente trasformabili 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 ininfluenza 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	0,80 mq/mq
Urbano residuo	Contiguità agli ambiti consolidati, discreta presenza di servizi, urbanizzazione quasi totale, buona accessibilità, ampia possibilità di trasformazione, alto valore di esproprio	0,50 mq/mq
Periurbano	Prossimità alle aree urbanizzate, urbanizzazione parziale, scarsa presenza di servizi, discreta accessibilità, possibilità di trasformazione, discreto valore di esproprio	0,15 mq/mq
Archeologico	Zona di tutela o interesse archeologico, accessibilità incompleta, assenza di servizi, basso valore di esproprio	0,10 mq/mq
Extraurbano	Urbanizzazione precaria, accessibilità incompleta, assenza di servizi, basso valore di esproprio	0,05 mq/mq

ART.62. IL DIRITTO EDIFICATORIO VIRTUALE

1. Il Diritto Edificatorio Virtuale (DEV) 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 "SL" totale edificabile in ragione del suolo posseduto ed è espresso in metri quadrati.
3. L'edificazione conseguente all'applicazione del DEV può avvenire nelle Aree potenzialmente trasformabili, con le modalità definite al "Titolo IV – Disposizioni programmatiche", o in alcune ZTO appartenenti al Sistema Insediativo e Relazionale.
4. Il DEV è ridotto del 50% per i suoli che, pur compresi in Aree potenzialmente trasformabili, sono gravati da vincoli di inedificabilità (sia assoluta sia relativa, per come elencati nel Capo II – Vincoli tutele e fasce di rispetto); il DEV così ridotto è oggetto di trasferimento compensativo in altri suoli non gravati da tali vincoli. ***La suddetta riduzione non si applica per i suoli compresi nell'ATP. 10.1 assoggettati a Pip ex art. 27 della legge 22.10.1971, n 865.****
5. Le ZTO "A5 – Aree archeologiche e di interesse archeologico", nonché le "Attrezzature pubbliche di interesse locale" non generano un DEV.
6. I Diritti Edificatori Virtuali sono liberamente commerciabili, e vengono annotati nel registro della Tesoreria Perequativa.

ART.63. 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 nelle Aree potenzialmente Trasformabili, è previsto un incremento del Dev.
2. I diritti edificatori scaturenti dall'edificato esistente saranno quantificati in fase di attuazione del PUC applicando alla effettiva Superficie Lorda (SL) fuori terra dei manufatti da demolire un coefficiente di correzione; tale coefficiente consente di convertire la SL dei fabbricati da demolire in nuova SL, 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 esterni all'Insediamento Storico	1,20
Edifici commerciali esterni all'Insediamento Storico	1,10
Edifici industriali/artigianali esterni all'Insediamento Storico	0,70

Detti coefficienti sono applicabili a condizione che siano stati verificati.

5. La SL di fabbricati non legittimamente realizzati né oggetto di condono edilizio **rilasciato**, 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.64. 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 le Aree potenzialmente Trasformabili coinvolte nelle trasformazioni urbanistiche sulla base dell'Indice di Edificabilità Virtuale (IEV).

ART.65. LE CARATTERISTICHE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Gli Ambiti di Trasformazione sono suddivisi in:
 - Ambiti di Trasformazione Residenziali (ATR), sono le parti del territorio destinate prevalentemente a nuovi complessi insediativi; essi risultano per lo più inedificate o in esse è prevista la demolizione di complessi industriali per far spazio a nuovi complessi residenziali.
 - Ambiti di Trasformazione per Servizi (ATS), sono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, o alla realizzazione di infrastrutture pubbliche.
 - Ambiti di Trasformazione Produttivi (ATP), sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati, oppure alla riqualificazione, ristrutturazione o ampliamento degli impianti esistenti
2. L'attuazione delle previsioni della componente programmatica del PUC negli Ambiti di Trasformazione è soggetta alla redazione di un PUA unitario (di iniziativa pubblica o privata), o ad un progetto di opera pubblica nel caso di realizzazione di un intervento pubblico.
3. I parametri e le caratteristiche delle Aree potenzialmente Trasformabili, sono desumibili dalla Tav. 3.4.1 "Schede degli Ambiti di Trasformazione". 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, specificano negli obiettivi gli interventi consentiti, 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.
4. Il PUA è lo strumento che consentirà:
 - La corretta trasformazione urbana del territorio;
 - L'equilibrio tra i Dev prodotti da tutti i suoli compresi nelle Aree potenzialmente Trasformabili;
 - La cessione gratuita al Comune, delle ATS;
 - La realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste dal PUA.
5. Gli Ambiti di Trasformazione dovranno essere incluse negli Atti di Programmazione degli Interventi

ART.66. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI (ATR)

1. Gli "Ambiti di Trasformazione Residenziali" (ATR) sono orientati 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 degli ATR una quota non inferiore al 40% della SL 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.67. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI (ATS)

1. Gli "Ambiti 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. Gli 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, due 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 dei proprietari dei suoli nello stesso comparto edificatorio in cui esso matura, o altro individuato dal Comune, 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.La sussistenza di tale "doppio 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. Le caratteristiche, gli indici ed i parametri urbanistici degli ATS sono descritti agli art. ART.38, ART.39, ART.40, ART.41, ART.42, ART.43, nonché nell'elaborato "Schede degli Ambiti di Trasformazione"
5. Il Comune con Delibera di Consiglio può decidere di modificare le destinazioni delle singole aree individuate nella Tav. 3.4.1 "Schede degli Ambiti di Trasformazione" qualora ne ravveda la necessità e la stessa sia opportunamente motivata.

ART.68. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI (ATP)

1. Gli "Ambiti di Trasformazione Produttivi" (ATP) sono orientati al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema produttivo locale. 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. Gli insediamenti dovranno prevedere una adeguata 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, oltreché, il rispetto dei valori paesaggistici dei luoghi in cui si collocano al fine di contribuire alla valorizzazione dei luoghi in cui sono previsti.

6 Il Comune può provvede alla formazione dei Piani per gli insediamenti produttivi [Pip], ex art. 27 della legge 865/1971, ove tale piano attuativo è previsto dal Puc.

Il Pip delimita i lotti fondiari che, a seguito di procedura con evidenza pubblica, il Comune cede in proprietà o concede in diritto di superficie/proprietà al fine della realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale. Nel Pip sono delimitate le aree da riservare alle sedi stradali ed agli standard urbanistici nella misura prevista nell'art. 5 del d.i. 1444/1968.

Il Pip è redatto sulla base di un rilievo topografico plano-altimetrico e della planimetria catastale. In conformità a quanto previsto al co. 3, art. 26 della legge regionale 16/2004 e alle lettere a) e c), co. 4, del successivo art. 69, non costituiscono varianti del Puc:

lievi modifiche della perimetrazione dell'ambito compreso nel Pip conseguente dalla più dettagliata rappresentazione dei luoghi, dalla verifica delle consistenze catastali;

le eventuali estensioni della suddetta perimetrazione al fine di ricomprendere nel Pip le aree occorrenti alla realizzazione di adeguati collegamenti viari con le strade esistenti;

lo stralcio delle aree di sedime e di pertinenza dei fabbricati esistenti con destinazione d'uso residenziale; la rideterminazione della superficie territoriale [ST], conseguenti dalle sopraesposte rideterminazioni della perimetrazione.

Il Pip delinea la conformazione plano-volumetrica del nuovo insediamento produttivo e disciplina gli interventi costruttivi nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi, di seguito fissati:

Parametri urbanistici ed edilizi

- | | | | |
|----------|-----------|---|-----------------|
| 1 | SF | Superfici fondiari massime complessive | 70% ST; |
| 2 | IC | Indice massimo di copertura fondiaria | 50 % SF; |
| 3 | HE | Altezza massima degli edifici | ml 12,50 |



3 IPT *Indice minimo di permeabilità territoriale* *ST/ 30%**

4 *Standard*

Pubblici Superfici minime riservate a verde e parcheggi 10% ST

**** misura di compensazione vedi rapporto ambientale ****



CAPO II – L'ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

ART.69. 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 SL, intesa quale quantità di superficie lorda edificabile, in applicazione dell'Indice di Edificabilità Virtuale alla Superficie Territoriale dell'Area di Trasformazione;
 - c) Prevedere la cessione gratuita al Comune delle Aree potenzialmente trasformabili 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 SL;
 - 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. È possibile ipotizzare la non demolizione dei manufatti esistenti e utilizzati all'interno delle Aree potenzialmente trasformabili 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.

Quindi I volumi esistenti se conservati ed utilizzati in conformità del piano, ovvero con cambio di destinazione d'uso conforme, devono essere detratti dalla capacità edificatoria dell'Area di Trasformazione.

- 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 SL 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.70. 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 nelle Aree potenzialmente Trasformabili;
- b) L'individuazione e la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nelle Aree potenzialmente Trasformabili;
- 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.71. ATTUAZIONE DEL COMPARTO

1. Dopo l'approvazione del PUC il Comune avvia il procedimento di attuazione dei comparti edificatori, dando comunicazione degli API 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.72. 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 soggetto 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. È 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.73. 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.74. 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.75. MISURE DI SALVAGUARDIA

1. Le misure 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 alla realizzazione di interventi edilizi conformi al PRG previgente, **tenendo conto dell'art. 5 della LR n. 35/87**, e non in contrasto con il PUC adottato indipendentemente dalla data di presentazione delle relative richieste.
3. Le misure di salvaguardia scattano dalla data di adozione del PUC, e durano fino all'approvazione dello stesso e comunque per un periodo **conforme alla legge regionale** ~~mai superiore a 12 mesi dalla data di adozione.~~

ART.76. 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.