COMUNE DI MERCATO SAN SEVERINO
Provincia di Salerno

VARIANTE DI ASSESTAMENTO URBANISTICO E SEMPLIFICAZIONE NORMATIVA

Norme tecniche di attuazione - NTA

N.01		Firma
	Responsabile unico del procedimento e Progettista Arch. Antonio D'Amico	
	Supporto Tecnico scientifico Consorzio inter- Universitario per la Previsione e Prevenzione dei Grandi Rischi - (CUGRI) Responsabile Scientifico Prof. Ing. Roberto Gerundo Prof. Arch. Pier Francesco Fiore Coordinatore Tecnico Dott. Ing. Carla Eboli PhD	
	Sindaco Assessore all'Urbanistica Dott. Antonio Somma Avv. Vincenzo Scarano	Timbro
luglio 2025 settembre 2026 rev.		

INDICE

Sommario

PARTE I - GENERALITÀ 10

art. 1 – NATURA E CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE 10

art. 2 - EFFICACIA E FINALITÀ DELLE NORME 11

PARTE II - ARTICOLAZIONE SPAZIALE DEI CONTENUTI DI PIANO 13

art. 3 – ARTICOLAZIONE DEL PIANO 13

1. SISTEMA NATURALE E RURALE 13
2. SISTEMA INSEDIATIVO 13
3. SISTEMA INFRASTRUTTURALE 14
4. RISORSE CULTURALI E AMBIENTALI 14

art.3 bis 15

art. 4 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE A - ELABORATI DI ANALISI 16

A- V - VINCOLI 1:10.000 17

P – ELABORATI DI PROGETTO 17

art. 5 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA NATURALE E RURALE 18

art. 6 – AMBITI COLLINARI DI TUTELA NATURALE 19

- distanze dalle strade pari alle minori fra quelle fissate dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e quelle stabilite dal D.I. n. 1404 dell'1.4.1968; 21

- distanze dalle strade pari alle minori fra quelle fissate dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e quelle stabilite dal D.I. n. 1404 dell'1.4.1968; 22

art. 7 – AMBITI AGRICOLI PEDECOLLINARI E DI PIANURA 22

art. 8 – AMBITI AGRICOLI PERIURBANI 25

PARTE IV – SISTEMA INSEDIATIVO 27

art. 9 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO 27

art. 10 –AMBITI DI RECUPERO (A1) 28

art.10 BIS -AMBITI DI RECUPERO-centrostorico (A2) 30

art. 11 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI 30

art. 12 – AMBITI DI RIASSETTO E COMPLETAMENTO URBANO 35

Si rimanda all'art. 26 delle presenti Nta per il calcolo delle dotazioni di parcheggi correlate agli usi specifici. 37

art. 13 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE 40

art. 14 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA 41

art. 15 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA 44

art. 16 – AREE PRODUTTIVE ESISTENTI INTERNE AL TESSUTO URBANO E COMPATIBILI CON ESSO 47

art. 17 – AREE PRODUTTIVE ESISTENTI INCOMPATIBILI 48

5. Per i siti potenzialmente inquinati si prescrive l'applicazione della disciplina normativa specifica. 49

art. 17 BIS – COMPARTO COMPENSATIVO DI DELOCALIZZAZIONE E AMPLIAMENTO (CP) 49

art. 18 – AREE PRODUTTIVE ESISTENTI CONSOLIDATE ESTERNE O AI MARGINI DEL TESSUTO URBANO DI TIPO A (sature) 49

art. 19 – AREE PRODUTTIVE ESISTENTI CONSOLIDATE ESTERNE O AI MARGINI DEL TESSUTO URBANO DI TIPO B (ampliamenti) 50

(lotti liberi) 50

art. 21 – AREE PRODUTTIVE DISMESSE 51

art. 22 – AREE DESTINATE AI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE 52

art. 23 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA 52

art. 24 – ATTREZZATURE PRIVATE 53

art. 24BIS – ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE PRIVATE 53

art. 25 – ATTREZZATURE PUBBLICHE 55

Art. 25 BIS – ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO 56

art. 26 – DOTAZIONI DI PARCHEGGI CORRELATE AGLI USI 56

2. Nel RUEC sono specificate le norme relative alla realizzazione dei parcheggi e alla cessione, ovvero - qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione- la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, la conversione in onere monetario (monetizzazione) delle

dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico, secondo quanto prescritto dalla Lr 14/1982 (Tit.III, Capo III, comma 3 degli Allegati). 56
PARTE V – SISTEMA INFRASTRUTTURALE 58

art. 27 - SERVIZI GENERALI E IMPIANTI TECNOLOGICI 58

art. 28 – RETE VIARIA E RELATIVE FASCE DI RISPETTO 58

L'obbligo delle distanze di rispetto va rispettato anche in caso di errori grafici riscontrabili nelle tavole del Puc. 58

art. 29- RETE FERROVIARIA E RELATIVE FASCE DI RISPETTO 59
PARTE VI – RISORSE CULTURALI E AMBIENTALI 60

art. 30 - RISORSE 60

art. 31 – AREE BOSCATE ED ALTRI ELEMENTI A PREVALENTE NATURALITÀ 60

art. 32 – PARCO NATURALE REGIONALE DIECIMARE 60

art. 33 – PARCO REGIONALE IDROGRAFICO DEL BACINO DEL SARNO 61

art. 34 – PARCHI URBANI DELLE COLLINE 61

art. 35 – SITI DI ITERESSE COMUNITARIO 62

art. 36 - CORSI D'ACQUA E RELATIVE FASCE FLUVIALI 62

art. 37 - AREE ARCHEOLOGICHE 63

art. 38 - PARCO NATURALISTICO ARCHEOLOGICO REGIONALE DEL CASTELLO DEI SANSEVERINO 64

art. 39 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO 64

art. 40 - ALTRI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE 65
TITOLO III - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE 66

art. 41 – NORME 66

art. 42 – AMBITI DI INTERVENTO 66
ART. 43 – CONTENUTI ED EFFICACIA DELLE SCHEDE 67

art. 44 – DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE 68
ART. 45 – ATTREZZATURE PUBBLICHE DI PROGETTO (API) 68
ART. 46 – VIABILITÀ DI PROGETTO 68
ART. 46 BIS - PROVVEDIMENTI DEROGATORI 69
TITOLO IV – NORME TRANSITORIE E FINALI 70

art. 47 – SALVAGUARDIA 70
ART. 47 BIS - NORME FINALI 70
ART. 47 TER – POLITICA DEL VERDE PUBBLICO E COMPENSAZIONE ECOLOGICA NEGLI INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI 71

art. 48 – Efficacia 74
ALLEGATO ALLE NORME DEFINIZIONI 75
TERMINI, GRANDEZZE E INDICI URBANISTICO-EDILIZI 75

art. A 1 - Definizioni 75
Allineamento 75
Alloggio 75
Altezza della costruzione 75
Altezza media dei locali e degli spazi interni 75
Altezza d'uomo 76
Ampliamento 76
Androne 76
Area di sedime 76
Arredo urbano 76
Balcone 76
Ballatoio 76
Classe degli edifici 77
Chiosco 77
Coefficiente di forma F degli edifici 77
Coefficiente volumico di dispersione termica per trasmissione C_d 77
Costruzione 77
Destinazione d'uso 78
Depositi di materiali a cielo aperto 78
Depositi in area agricola 78
Fronte della costruzione 78
Gazebo 78
Impianti tecnologici 78
Indice di valutazione 79
Isolato 79
Lastrico solare 79
Loggia 79

Lotto ... 79
Lotto minimo ... 79
Manufatti temporanei ... 79
Pensilina ... 80
Pergolato ... 80
Pertinenze ... 80
Piani degli edifici ... 80
Piano di spiccato ... 81
Proiezione della fronte ... 81
Porticato ... 81
Quota di spiccato ... 82
Ricostruzione ... 82
Semifronte della costruzione ... 82
Soprelevazione ... 82
Spazio di cottura ... 82
Spazio pubblico ... 82
Superfetazione ... 82
Terrazza ... 83
Tettoia ... 83
Tipologia ... 83
Unità immobiliare ... 83
Utente virtuale ... 83
Veranda ... 83

art. A2 – Indici urbanistici ... 83
S.T. Superficie territoriale ... 83
S.F. Superficie fondiaria ... 84
Superficie permeabile ... 84
Indice di permeabilità ... 84

art. A3 – Indici edilizi ... 85
S.U. Superficie utile ... 85
S.C. Superficie coperta ... 85
SUA Superficie utile abitabile ... 86
S.D. Superficie disperdente ... 86

H.F. Altezza delle fronti 86
H.M. Altezza massima del fabbricato 87
N.P. Numero massimo dei piani abitabili 87
V.C. Volume del fabbricato 87
Volume lordo riscaldato 87
V.T. Volumi tecnici 87

art. 31 – AREE BOSCATE ED ALTRI ELEMENTI A PREVALENTE NATURALITÀ 60

art. 32 – PARCO NATURALE REGIONALE DIECIMARE 61

art. 33 – PARCO REGIONALE IDROGRAFICO DEL BACINO DEL SARNO 61

art. 34 – PARCHI URBANI DELLE COLLINE 61

art. 35 – SITI DI ITERESSE COMUNITARIO 62

art. 36 - CORSI D'ACQUA E RELATIVE FASCE FLUVIALI 62

art. 37 - AREE ARCHEOLOGICHE 63

art. 38 - PARCO NATURALISTICO ARCHEOLOGICO REGIONALE DEL CASTELLO DEI SANSEVERINO 64

art. 39 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO 64

art. 40 - ALTRI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE 65

TITOLO III - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE 66

art. 41 – NORME 66

art. 42 – AMBITI DI INTERVENTO 66

ART. 43 – CONTENUTI ED EFFICACIA DELLE SCHEDE 67

art. 44 – DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE 68

ART. 45 – ATTREZZATURE PUBBLICHE DI PROGETTO (API) 68

ART. 46 – VIABILITÀ DI PROGETTO 68

ART. 46 BIS - PROVVEDIMENTI DEROGATORI 69

TITOLO IV – NORME TRANSITORIE E FINALI 70

art. 47 – SALVAGUARDIA 70

art. 47 BIS - NORME FINALI 70

Art. 47 Ter – POLITICA DEL VERDE PUBBLICO E COMPENSAZIONE ECOLOGICA NEGLIINTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI 71

ALLEGATO ALLE NORME 75

DEFINIZIONI **75**

TERMINI, GRANDEZZE E INDICI URBANISTICO-EDILIZI 76

art. A 1 - Definizioni 77

art. A2 – Indici urbanistici 77

art. A3 – Indici edilizi 77

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

PARTE I - GENERALITÀ

art. 1 – NATURA E CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

1. La Legge Regionale n.16 del 2004 attribuisce ai Comuni la responsabilità di attivare il processo di pianificazione urbanistica comunale al fine di promuovere, in coerenza con le disposizioni degli strumenti sovraordinati del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), la tutela delle risorse ambientali, lo sviluppo economico, sociale e culturale, il miglioramento complessivo della vita delle comunità insediate.
2. Ai sensi della L.R.16/2004, la nuova strumentazione per il governo delle trasformazioni del territorio comunale è costituita da:
   - **Piano Urbanistico Comunale** (PUC) che si configura come lo strumento di pianificazione urbanistica generale che delinea a tempo indeterminato le scelte strategiche e i contenuti strutturali relativi alla tutela e alla valorizzazione ambientale, al riassetto e allo sviluppo del territorio comunale, in coerenza con gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
   - **Atti di Programmazione degli Interventi** (API) che, in conformità alle previsioni del PUC e senza modificarne i contenuti, disciplinano gli interventi di tutela, valorizzazione, riqualificazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco di tre anni;
   - **Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale** (RUEC) che individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
   - **Valutazione Ambientale Strategica** (VAS) che individua le condizioni necessarie per garantire la sostenibilità ambientale del PUC e che si configura come un processo che accompagna la pianificazione urbanistica comunale dalla definizione delle scelte fino all'attuazione degli interventi.
3. In particolare costituiscono contenuti del PUC:
   - l'individuazione e la valutazione della consistenza, delle caratteristiche e della vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche;
   - l'individuazione delle aree non suscettibili di trasformazione;

- la definizione delle condizioni di sostenibilità degli interventi di trasformazione;
- la determinazione dei fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
- la suddivisione del territorio comunale in ambiti unitari e l'indicazione, per ciascun tipo di ambito, delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili;
- la disciplina del sistema della mobilità;
- la definizione delle trasformazioni che possono essere attuate attraverso interventi diretti, in conformità con la disciplina generale del RUEC, e di quelli sottoposti ad API e ai Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

art. 2 - EFFICACIA E FINALITÀ DELLE NORME

1. Le norme del PUC, aventi efficacia a tempo indeterminato, fissano le disposizioni di lungo termine della disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) ai sensi della legge regionale della Campania 16/2004 e delle altre norme legislative nazionali e regionali in materia di pianificazione urbanistica.
2. Le disposizioni del PUC sono vincolanti per il Regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec) e per gli Atti di Programmazione degli interventi (Api), ai sensi della legge regionale della Campania 16/2004.
3. La componente programmatica rappresentata dagli Api, nonché i piani urbanistici attuativi e i programmi di settore di competenza comunale, aventi effetti sull'uso del territorio comunale, devono essere compatibili con le presenti norme.
4. Il PUC definisce indicazioni, direttive e prescrizioni per la disciplina operativa (API) e per le aree soggette ad interventi diretti, pubblici e privati (RUEC).
5. Il perimetro degli ambiti è funzionale all'assegnazione delle specifiche indicazioni, direttive e prescrizioni del PUC mentre l'esatta delimitazione compete agli API e al RUEC con l'attribuzione dei diritti edificatori.
6. Le disposizioni del PUC hanno 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; solo le disposizioni combinate degli API e del

RUEC hanno natura conformativa del diritto di proprietà ai fini edificatori limitatamente alle aree che essi selezionano e disciplinano.

7. Le disposizioni del PUC hanno valore di direttiva per gli API e il RUEC quando individuano per i diversi ambiti:
   - la capacità edificatoria, espressa in termini quantitativi (anche attraverso intervalli tra valori minimi e massimi);
   - il tipo di funzioni ammissibili;
   - l'entità delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali.

8. Le disposizioni del PUC hanno valore di indicazioni quando rappresentano indirizzi e obbiettivi progettuali e devono comunque trovare esplicito riscontro nella definizione degli interventi previsti in sede di API o RUEC.

PARTE II - ARTICOLAZIONE SPAZIALE DEI CONTENUTI DI PIANO

art. 3 – ARTICOLAZIONE DEL PIANO

1. In osservanza delle leggi vigenti, gli elaborati progettuali del PUC:

- individuano tre sistemi (Sistema naturale e rurale; Sistema insediativo; Sistema infrastrutturale), ciascuno dei quali è articolato in ambiti, aventi carattere di unitarietà funzionale, morfologica e organizzativa;
- riconoscono le componenti strutturali e i fattori caratterizzanti del territorio (valori, risorse, relazioni e beni) e in relazione ad essi stabiliscono le trasformazioni ammissibili e gli usi compatibili;
- stabiliscono le norme di salvaguardia.

2. Il territorio del comune è suddiviso nei seguenti sistemi, ambiti e risorse:

1. SISTEMA NATURALE E RURALE

- AMBITI COLLINARI DI TUTELA NATURALE
- AMBITI AGRICOLI PEDECOLLINARI E DI PIANURA
- AMBITI AGRICOLI PERIURBANI

2. SISTEMA INSEDIATIVO

- AMBITI DI RECUPERO
- AMBITI URBANI CONSOLIDATI
- AMBITI URBANI DI RIASSETTO E CONSOLIDAMENTO
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA
- AREE PRODUTTIVE ESISTENTI INTERNE AL TESSUTO URBANO E COMPATIBILI CON ESSO

- AREE PRODUTTIVE ESISTENTI INCOMPATIBILI
- AREE PRODUTTIVE ESISTENTI CONSOLIDATE ESTERNE O AI MARGINI DEL TESSUTO URBANO DI TIPO A (sature)
- AREE PRODUTTIVE ESISTENTI CONSOLIDATE ESTERNE O AI MARGINI DEL TESSUTO URBANO DI TIPO B (ampliamenti)
- AREE PRODUTTIVE ESTERNE DI RIASSETTO E COMPLETAMENTO (lotti liberi)
- AREE PRODUTTIVE DISMESSE
- AREE DESTINATE AI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA
- ATTREZZATURE PUBBLICHE
- ATTREZZATURE PRIVATE

3. SISTEMA INFRASTRUTTURALE

- RETE VIARIA
- RETE FERROVIARIA
- SERVIZI GENERALI E IMPIANTI TECNOLOGICI
- FASCE DI RISPETTO

4. RISORSE CULTURALI E AMBIENTALI

- RISORSE
- AREE BOSCATE ED ALTRI ELEMENTI A PREVALENTE NATURALITA'
- PARCO NATURALE REGIONALE DIECIMARE
- PARCO REGIONALE IDROGRAFICO DEL BACINO DEL SARNO
- PARCHI URBANI DELLE COLLINE
- SITI DI ITERESSE COMUNITARIO
- CORSI D'ACQUA E RELATIVE FASCE FLUVIALI
- AREE ARCHEOLOGICHE

- PARCO NATURALISTICO ARCHEOLOGICO REGIONALE DEL CASTELLO DEI SANSEVERINO
- EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO
- ALTRI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE

art.3 bis

Di seguito si riporta uno schema nel quale si evidenzia l'equivalenza tra zone del Puc e zone omogenee relative al DECRETO MINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444.

ZONE A Comprendono le aree prevalentemente edificate frutto di una stratificazione insediativa complessa sui centri ed i nuclei di antico impianto.
PUC- AMBITI DI RECUPERO

ZONE B Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. (ZONE SATURE)
PUC - AMBITI URBANI CONSOLIDATI

ZONE B Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. (ZONE DI COMPLETAMENTO E INTEGRAZIONE)
PUC - AMBITI DI RIASSETTO E CONSOLIDAMENTO

ZONE C Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi.
PUC - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ZONE D Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.
PUC

- **AREE PRODUTTIVE ESISTENTI E COMPATIBILI CON IL TESSUTO URBANO**
- **AREE PRODUTTIVE ESISTENTI INCOMPATIBILI**
- **AREE PRODUTTIVE ESISTENTI CONSOLIDATE ESTERNE AI MARGINI DEL TESSUTO URBANO DI TIPO A**
- **AREE PRODUTTIVE ESISTENTI CONSOLIDATE ESTERNE O AIMARGINI DEL TESSUTO URBANO DI TIPO B**
- **AREE PRODUTTIVE ESTERNE DI RIASSETTO E COMPLETAMENTO**

- **AREE PRODUTTIVE DISMESSE**
- **DISTRIBUTORI DI CARBURANTE**
- **AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**

ZONE E Comprendono le parti del territorio destinate ad usi agricoli.

PUC

- **AMBITI COLLINARI DI TUTELA NATURALE**
- **AMBITI AGRICOLI PEDECOLLINARI E DI PIANURA**
- **AMBITI AGRICOLI PERIURBANI**

ZONE F\G Comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

PUC – ATTREZZATURE PUBBLICHE

art. 4 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

A - ELABORATI DI ANALISI

- **A.1** INQUADRAMENTO TERRITORIALE, 1:25.000
- **A.2** STRALCI DEI PIANI TERRITORIALI
- **A.3** STRALCI DEI PIANI SETTORIALI VIGENTI, 1:10.000
- **A.4** RETI INFRASTRUTTURALI E TECNOLOGICHE, 1:10.000
  - **A.4.1** RETE VIARIA
  - **A.4.2** RETE FOGNARIA
  - **A.4.3** RETE IDRICA
  - **A.4.4** RETE ELETTRICA E METANODOTTO
- **A.5** RISORSE NATURALI, PAESISTICHE-AMBIENTALI E STORICO-CULTURALI
  - **A.5.1** RISORSE NATURALI, CULTURALI, PAESISTICHE, AMBIENTALI, 1:10.000
  - **A5.2** STRATIFICAZIONE STORICA
- **A.6** DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI E DELLE AREE, 1:5.000
  - **A.6.1** AREE RESIDENZIALI E AREE VERDI (F-1,2,3,4,5)

- **A.6.2** ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE (F-1,2,3,4,5)
- **A.6.3** ATTIVITA' PRODUTTIVE (F-1,2,3,4,5)

– **A.7** ATTIVITÀ COLTURALI E SILVO-PASTORALI IN ATTO CON INDICAZIONE DELLE COLTURE PARTICOLARMENTE PRODUTTIVE, 1:10.000

– **A.8** LE AREE DEMANIALI, 1:10.000

– **A.9** PERIMETRAZIONE DEL CENTRO STORICO (L.R. 26/2002)**,** 1:2.000

– **A.10** PERIMETRAZIONE CENTRO ABITATO ED EDIFICATO (ART. 3 L.R. 17/82), 1:10.000

– **A.11** INSEDIAMENTI ABUSIVI, 1: 15.000

A- V - VINCOLI 1:10.000

– **V.1** FASCE DI RISPETTO

– **V.2** BENI CULTURALI AMBIENTALI

– **V.3** VINCOLI IDROGEOLOGICI

P – ELABORATI DI PROGETTO

– **P.1 PIANO URBANISTICO COMUNALE (QUADRO D'INSIEME)** SISTEMI, AMBITI E RISORSE CULTURALI E AMBIENTALI, 1:10.000

– **P.2 PIANO URBANISTICO COMUNALE**, 1: 5.000

– **P.3 UNITA' DI PAESAGGIO,** 1:10.000

– **P.4 CARATTERIZZAZIONE SISMICA E FATTIBILITA' DELLE IPOTESI DI PROGETTO,** 1:10.000

N – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

R - RELAZIONE

TITOLO II– SISTEMI, AMBITI E RISORSE

PARTE III – SISTEMA NATURALE E RURALE

art. 5 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA NATURALE E RURALE

1. Il *Sistema naturale e rurale* comprende le aree fortemente caratterizzate da elementi di elevato valore ecologico e ambientale, in equilibrio al loro interno, nonché le aree che hanno conservato la prevalente utilizzazione agricola e forestale per le quali è opportuno prevedere interventi di conservazione e valorizzazione. In queste aree sono compresi i piccoli nuclei edificati, gli edifici e i manufatti isolati che si considerano parte integrante del paesaggio rurale nel quale si trovano.

2. In particolare si individuano i seguenti ambiti:

- AMBITI COLLINARI DI TUTELA NATURALE
- AMBITI AGRICOLI PEDECOLLINARI E DI PIANURA
- AMBITI AGRICOLI PERIURBANI

3. In tutti gli ambiti su citati ricadenti nel *Sistema naturale e rurale* il PUC si attua mediante intervento diretto.

4. In tali ambiti sono sempre ammissibili destinazioni agrituristiche dei manufatti edilizi; di conseguenza per tali manufatti da destinare ad attività agrituristica sono consentiti anche interventi di ristrutturazione e/o ricostruzione nel rispetto delle norme del RUEC**, nonché gli interventi edilizi previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale di settore e quelli ammessi dal Ptcp vigente.**

Per lo svolgimento dell'attività agrituristica è anche ammessa la realizzazione di impianti e di aree attrezzate per le attività ricreative, didattiche, culturali e sportive nel rispetto delle caratteristiche ambientali delle zone interessate, delle prescrizioni della vigente legislazione di settore, delle norme del Ptcp e dei seguenti parametri:

- indice di permeabilità della superficie destinata alle aree attrezzate scoperte

  Sp/Sta > 0.7 (Sta = superficie totale area scoperta destinata alle attività ricreative, didattiche, culturali e sportive);

- U.F. < 0,015 mq/mq; H.M. = 3,5 ml, limitatamente alla realizzazione di servizi all'utenza connessi alle attività ricreative, didattiche, culturali e sportive.

5. Per edifici residenziali e produttivi in zona agricola, regolarmente assenti e non storici, è consentito l'incremento, del 20% della volumetria esistente in caso di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, o del 35% della volumetria esistente in caso di demolizione e ricostruzione in sito, purché regolarmente assentita, da realizzare, in sopraelevazione o in aderenza, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile, dei diritti di terzi e dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici:

- H = 10,50 m
- Dc = 5,00 m
- Df = 10,00 m
- Ds = 5,00 m

L'incentivo è precluso nel caso di precedente utilizzo di diverse forme di incentivo volumetrico.

art. 6 – AMBITI COLLINARI DI TUTELA NATURALE

1. Individuano ambiti di particolare interesse ambientale, caratterizzati da rilevante valore paesaggistico e da significativi legami relazionali sia con le aree agricole pedecollinari e di pianura che con i diversi nuclei insediativi.

2. Negli *Ambiti collinari di tutela naturale* il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- i caratteri orografici e vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio collinare costituito prevalentemente da aree naturali, boscate e pascolive, e aree agricole di dimensione contenuta articolate nelle zone collinari più basse;
- la prevalente assenza di edificazione e la scarsa presenza di strade carrabili;
- la presenza diffusa di sentieri e percorsi pedonali di particolare interesse storico e paesaggistico;
- il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.

3. Gli obbiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la salvaguardia delle condizioni complessive di equilibrio ambientale e della specifica caratterizzazione paesaggistica;
- la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;
- la valorizzazione delle risorse naturali e culturali presenti e il miglioramento della fruibilità delle stesse.

4. Per questi ambiti sono consentiti usi forestali, boschivi, agricoli, zootecnici, agrituristici ed escursionistici.

Si ritengono ammissibili:

- interventi funzionali alla riduzione del rischio idraulico e idrogeologico;
- interventi di rimboschimento, ma con l'impiego esclusivamente di essenze autoctone proprie dell'habitat locale;
- interventi di riconversione dei castagneti cedui selvatici in castagneti fruttiferi;
- movimenti di terra, entro un'altezza massima di sbancamento o riempimento pari a 2 ml, esclusivamente se finalizzati allo svolgimento delle attività agricole e/o alla gestione selvicolturale;
- interventi di installazione temporanea di strutture per il taglio, il trasporto e la prima lavorazione del legname, limitatamente al periodo di autorizzazione al taglio e/o alla coltivazione del bosco;
- attività agricole, con esclusione di serre ed impiego intensivo di fertilizzanti chimici e fitofarmaci;
- interventi in area agricola orientati al mantenimento degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario;
- adeguamento o ripristino dei sentieri pedonali esistenti (segnaletica, consolidamento con opere di ingegneria naturalistica, sistemazioni idrauliche, pavimentazione permeabile con terra locale stabilizzata);
- la realizzazione – con esclusione dell'impiego di asfalti e bitumi – della viabilità interpoderale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate;
- localizzazione di nuovi percorsi pedonali di servizio, scientifici, didattici, escursionistici;
- la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità di cui sia dimostrata la necessità e l'impossibilità di localizzarli altrove, in ogni caso secondo le previsioni e le procedure indicate dai piani sovraordinati.

5. Gli *Ambiti collinari di tutela naturale* costituiscono aree non trasformabili: gli interventi ammissibili devono dunque limitarsi al recupero del patrimonio edilizio esistente.

6. In particolare sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o regolarmente condonati si ritengono ammissibili:

- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione (in particolare delle superfetazioni) fatta eccezione per gli immobili da destinare a funzioni agrituristiche di cui all'art. 5;
- per gli alloggi utilizzati per la conduzione diretta del fondo, da documentare con l'attestazione della qualifica di **imprenditore agricolo** a titolo principale e non meramente professionale, adeguamento funzionale, una tantum, esclusivamente ai fini della creazione dei servizi, purché non si determinino interferenze negative planoaltimetriche con eventuali edifici circostanti, escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti a sbalzo o poggianti su pilastri in vista e nel rispetto dei seguenti parametri:
  - dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30,00 mq di superficie utile netta;
  - incremento massimo di superficie utile netta pari a 20,00 mq.

7. Sono ammissibili inoltre i seguenti interventi:

- la realizzazione di stalle, fienili e depositi per macchine agricole, nel rispetto dei seguenti parametri:
  - lotto minimo 15.000 mq;
  - indice di utilizzazione fondiaria: 0,015 mq/mq ;
  - altezza massima alla gronda: 5 ml;
  - distanza minima dai confini: 6 ml per fienili e depositi e 20 ml per stalle;
  - distanza minima da altri fabbricati:
    - su proprietà diversa: 12 ml per fienili e depositi; 40 ml per stalle;
    - sulla medesima proprietà e con destinazioni fra loro diverse: 10 ml;
  - **distanze dalle strade pari alle minori fra quelle fissate dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e quelle stabilite dal D.I. n. 1404 dell'1.4.1968;**
- la realizzazione di impianti zootecnici, nel rispetto dei seguenti parametri:
  - lotto minimo 20.000 mq;
  - indice di utilizzazione fondiaria: 0,04 mq/mq;
  - altezza massima alla gronda: 5 ml;

- distanza minima dai confini: 20 ml;
- distanza minima da altri fabbricati:
  - su proprietà diversa: 40 ml;
  - sulla medesima proprietà: 10 ml;
- **distanze dalle strade pari alle minori fra quelle fissate dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e quelle stabilite dal D.I. n. 1404 dell'1.4.1968;**

– la realizzazione di depositi per attrezzi e rimesse per macchine agricole, nel rispetto dei seguenti parametri e delle norme specifiche del RUEC:

- superficie utile massima:15 mq;
- altezza massima alla gronda: 3 ml;
- obbligo di adeguamento per i depositi già esistenti entro un anno dall'entrata in vigore delle presenti norme.

8. Gli interventi di adeguamento igienico-funzionale e di nuova costruzione di cui ai commi precedenti sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria Immobiliare.

9. Il Regolamento urbanistico definisce la disciplina specifica nonché le particolari condizioni alle quali sono subordinati gli interventi elencati ai commi precedenti, onde garantire l'adozione della soluzione di minore impatto e il corretto inserimento delle opere nel contesto paesaggistico, nonché le eventuali misure di mitigazione e/o compensazione dell'impatto sull'ambiente.

art. 7 – AMBITI AGRICOLI PEDECOLLINARI E DI PIANURA

1. Individuano gli ambiti extra-urbani ad utilizzazione agricola che restano destinati all'attività agricola, orticola e/o florovivaistica.

2. Negli *Ambiti agricoli pedecollinari e di pianura* il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- i caratteri vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio agrario costituito prevalentemente da seminativi semplici e arborati, frutteti e aree orticole;
- la presenza prevalente di edificazione di tipo rurale;
- il ruolo di aree di mediazione tra le aree collinari prevalentemente naturali e le aree urbanizzate;
- il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.

3. Gli obbiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la salvaguardia, la valorizzazione e il corretto utilizzo delle aree agricole esistenti;
- la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;
- la tutela delle potenzialità colturali e delle unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole.

4. Si ritengono ammissibili:

- interventi funzionali alla riduzione del rischio idraulico e idrogeologico;
- la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale;
- la realizzazione della viabilità interpoderale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate;
- la realizzazione sugli edifici residenziali esistenti, secondo le procedure previste, di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, ovvero di demolizione con ricostruzione a parità di volume e di adeguamento igienico-funzionale una tantum (esclusivamente ai fini della realizzazione o dell'ampliamento dei servizi igienici e della cucina) per un incremento massimo di 20 mq;
- la realizzazione (o l'ampliamento) di stalle e/o di depositi agricoli rigorosamente connessi con la conduzione di fondi agricoli già dotati di case rurali, nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,040 mq/mq ;
- la realizzazione di serre, nel rispetto della specifica disciplina stabilita dal RUEC **e <u>della L.R. 24 marzo 1995, n. 8 ;</u>**
- la realizzazione, anche nei fondi agricoli e dunque non necessariamente connessi spazialmente alla casa rurale, di depositi per attrezzi e rimesse per macchine agricole, nel rispetto dei seguenti parametri e della specifica disciplina stabilita dal RUEC e con

obbligo di adeguamento per i depositi già esistenti entro un anno dall'entrata in vigore delle presenti norme:

- superficie utile massima:15 mq;
- altezza massima alla gronda: 3 ml;

– la realizzazione di nuova edilizia rurale connessa con la conduzione dei fondi sulla base di un piano di sviluppo aziendale asseverato da un agronomo a norma del PTR da documentare con l'attestazione della qualifica di **imprenditore agricolo** a titolo principale e non meramente professionale e nel rispetto dei seguenti parametri:

– lotto minimo – unico e non frutto di accorpamenti – pari a 10.000 mq, distanza minima dai confini: 6 ml; distanza minima da altri fabbricati: 12 ml se ubicati su altra proprietà; 10 ml se ubicati sulla medesima proprietà e con destinazioni diverse; distanze minime dalle strade pari a quelle fissate dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione o, in mancanza, dal D.I. n. 1404 dell'1.4.1968;

– per le abitazioni: indice massimo di fabbricabilità fondiario pari a 0,03 mc/mq; altezza massima alla gronda 8 ml; pendenza falde tetto non superiore al 35%; numero massimo di piani fuori terra: 2; per le pertinenze agricole: indice massimo di utilizzazione fondiario pari a 0,07 mq/mq.

5. Gli interventi di demolizione con ricostruzione e di adeguamento igienico-funzionale di cui ai commi precedenti sono assentibili esclusivamente per edifici legittimamente costruiti o regolarmente condonati di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria Immobiliare.

6. Negli Ambiti agricoli pedecollinari e di pianura sono inoltre ammissibili:

– l'ampliamento delle aree scoperte di pertinenza delle attività ricettive e delle attrezzature private sportive e/o ricreative già esistenti secondo i seguenti parametri applicati alla superficie in ampliamento:

– superficie in ampliamento non superiore al 75% della superficie complessiva dell'attrezzatura già esistente;

– indice di permeabilità della superficie in ampliamento Sp/St > 0.7;

– U.T. = 0,02 mq/mq; H.M. = 3,5 ml, limitatamente alla realizzazione o integrazione di spogliatoi, servizi igienici, docce, uffici amministrativi, servizi all'utenza;

- la realizzazione dei parcheggi di pertinenza dell'attività anche in aree non contigue, ma distanti al massimo 150 mt dall'attività e da considerare come parte dell'ampliamento ammissibile.

art. 8 – AMBITI AGRICOLI PERIURBANI

1. Comprendono le aree coltivate, distinte dalle pertinenze di edifici residenziali o produttivi, totalmente o parzialmente intercluse negli aggregati insediativi edificati, ma confermate nella loro destinazione agricola.

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

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

3. Gli obbiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la tutela del territorio dall'espansione e dalla diffusione urbana;
- la salvaguardia, la valorizzazione e la riqualificazione delle aree agricole periurbane esistenti, con esclusione di nuove trasformazioni edilizie a scopo abitativo.

4. Si ritengono ammissibili:

- la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale;
- la realizzazione della viabilità interpoderale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate;
- sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione a parità di volume anche con sedime diverso all'interno del lotto **nel rispetto delle norme e dei vincoli vigenti.**

5. Gli interventi di demolizione con ricostruzione di cui al comma precedente sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del

fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria Immobiliare.

6. Negli Ambiti agricoli periurbani sono inoltre ammissibili:

- l'ampliamento delle aree scoperte delle attrezzature private sportive e/o ricreative già esistenti secondo i seguenti parametri applicati alla superficie in ampliamento:
  - superficie in ampliamento non superiore al 75% della superficie complessiva dell'attrezzatura già esistente;
  - indice di permeabilità della superficie in ampliamento Sp/St > 0.7;
  - U.T. = 0,02 mq/mq; H.M. = 3,5 ml, limitatamente alla realizzazione o integrazione di spogliatoi, servizi igienici, docce, uffici amministrativi, servizi all'utenza;
- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- realizzazione di spazi non edificati dedicati al gioco libero;
- realizzazione di strutture adibite a custodia dei cani secondo i seguenti parametri: indice di permeabilità Sp/St > 0,8; U.T. = 0,01 mq/mq; H.M. = 3,5 ml.

8.bis NORMA DI ACCELERAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Nelle aree agricole classificate dal PUC come ambiti agricoli, inserite in contesti già urbanizzati e contigue o fronteggianti ambiti produttivi o commerciali, è ammesso, sugli edifici legittimamente esistenti, il cambio di destinazione d'uso verso funzioni commerciali e terziarie, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti per le aree produttive compatibili e senza incremento della superficie utile e della superficie coperta.
2. Resta vietata la realizzazione di nuovi volumi residenziali.
3. È ammessa, negli stessi ambiti, la realizzazione di nuovi manufatti a destinazione commerciale o terziaria non nociva su aree agricole libere, a condizione che l'intervento sia subordinato alla preventiva o contestuale attuazione di misure di compensazione ambientale e territoriale mediante la realizzazione e la cessione di standard, ai sensi del D.M. 1444/1968, su una superficie minima del 40 % della superficie di intervento, tali da garantire il saldo nullo o migliorativo di consumo di suolo. Tale intervento richiede la sussistenza di un lotto minimo pari a mq. 5000.

PARTE IV – SISTEMA INSEDIATIVO

art. 9 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

1. Il sistema insediativo comprende le aree già interessate dall'urbanizzazione o nelle quali si ritengono ammissibili trasformazioni d'uso per il soddisfacimento della domanda di riqualificazione insediativa, di residenze, di attività produttive e attrezzature di interesse generale espresse dalla collettività.

2. In particolare si individuano i seguenti ambiti:

- AMBITI DI RECUPERO
- AMBITI URBANI CONSOLIDATI
- AMBITI DI RIASSETTO E COMPLETAMENTO URBANO
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA
- AREE PRODUTTIVE ESISTENTI INTERNE AL TESSUTO URBANO E COMPATIBILI CON ESSO
- AREE PRODUTTIVE ESISTENTI INCOMPATIBILI
- AREE PRODUTTIVE ESISTENTI CONSOLIDATE ESTERNE O AI MARGINI DEL TESSUTO URBANO DI TIPO A (sature)
- AREE PRODUTTIVE ESISTENTI CONSOLIDATE ESTERNE O AI MARGINI DEL TESSUTO URBANO DI TIPO B (ampliamenti)
- AREE PRODUTTIVE ESTERNE DI RIASSETTO E COMPLETAMENTO (lotti liberi)
- AREE PRODUTTIVE DISMESSE
- AREE DESTINATE AI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA
- ATTREZZATURE PRIVATE
- ATTREZZATURE PUBBLICHE

art. 10 –AMBITI DI RECUPERO (A1)

1. Comprendono le aree prevalentemente edificate frutto di una stratificazione insediativa complessa sui centri ed i nuclei di antico impianto.

2. Negli *Ambiti di recupero* il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- l'organizzazione dell'impianto urbanistico con particolare riferimento alle strade e alle piazze;
- i caratteri tipo-morfologici originari degli edifici e dei relativi spazi di pertinenza;
- il carattere funzionale complesso degli ambiti.

3. Gli obbiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la valorizzazione e il recupero dei diversi insediamenti storici e la tutela della loro specifica identità storico-culturale;
- la messa in sicurezza degli insediamenti storici esposti a specifiche situazioni di rischio;
- il potenziamento, a scala urbana, del ruolo dei nuclei storici delle frazioni;
- la riqualificazione degli spazi pubblici percorribili con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili.

4. Si ritengono ammissibili:

- sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, attraverso intervento diretto e secondo le procedure vigenti, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo; in questi casi, il rispetto dei caratteri tipologici, distributivi e morfologici, viene assicurato nel rispetto delle presenti Norme e della specifica disciplina per essi stabilita dal RUEC;
- sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, nei casi in cui, in base a precisa documentazione, sia dimostrata l'inderogabilità di interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione senza ricostruzione o di demolizione con ricostruzione è necessario ricorrere all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo **della dimensione minima di un isolato racchiuso fra strade aperte al pubblico transito o linee di confine d'ambito**; anche in questo caso vale il rispetto delle presenti Norme e della specifica disciplina per essi stabilita dal RUEC. Il RUEC e l'Api inoltre, **in coerenza con le norme stabilite dal Puc**, individuano e disciplinano in modo specifico le parti aventi caratteristiche incongrue rispetto all'impianto urbanistico

complessivo prevedendo interventi di demolizione senza ricostruzione e/o di ripristino della morfologia insediativa. Tali interventi sono subordinati alla formazione di piani attuativi, **delimitati come già indicato,** per i quali il regolamento urbanistico detta le necessarie e opportune direttive;

- i cambi di destinazione d'uso, **sugli edifici legittimamente esistenti o condonati,** ferma restando la verifica delle dotazioni minime di spazi pubblici e di uso pubblico, determinati sulla base dei carichi urbanistici connessi ai nuovi usi e la scelta degli usi all'interno di quelli considerati ammissibili che sono:
    - residenze;
    - residenze speciali (universitarie, case albergo, comunità etc.);
    - garage individuali o depositi in locali a piano terra su fronte strada;
    - attrezzature e servizi sociali di proprietà e gestione pubblica;
    - associazioni politiche, sindacali, culturali, sportive, religiose ed assistenziali;
    - ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo, con superfici aperte al pubblico non superiori a mq 150;
    - attività artigianali con esclusione -previo parere della competente ASL- delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori;
    - attrezzature private a carattere religioso, culturale, sportivo o ricreativo;
    - commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 100 mq;
    - sale di riunione e di spettacolo con capienza non superiore a 200 persone;
    - uffici privati e studi professionali;
    - alberghi e pensioni con un numero di posti letto non superiore a 40;
    - servizi sociali di proprietà e/o gestione privata.

5. È consentito il cambio di destinazione d'uso in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 23 ter della Legge 24 luglio 2024 n. 105 - Salva Casa e smi, tra le diverse categorie funzionali di cui al comma 1, nonché i depositi. L'art. 23 ter si applica anche ai piani terra e seminterrati, nel rispetto dei parametri e requisiti di abitabilità e sempre che non sussista condizione di pericolosità idrogeologica elevata o molto elevata.

6. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenziale per i soli pieni terra e/o seminterrati.

art.10 BIS -AMBITI DI RECUPERO-centrostorico (A2)

1. Comprendono le aree prevalentemente edificate frutto di una stratificazione insediativa complessa sui centri ed i nuclei di antico impianto fino al 1956, in ottemperanza al dispositivo del Ptcp di Salerno approvato con DGP n.15 del 30.03.2012.

2. Gli edifici di carattere storico realizzati prima del1945 seguono la normativa dell'art.10.

3. Per gli edifici ricadenti nella zona A2 realizzati dopo il 1945, sono prescritte le categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro o del risanamento conservativo, così come definite dalla legislazione vigente in materia e richiamate nel Ruec

4. Per gli edifici di cui al comma 3, non vincolati, sono, altresì, consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 3 del Dpr 380/2001 e s.m.i., compresa la demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, prospetti e caratteristiche tipologiche, purché a parità di volume e con il mantenimento degli allineamenti delle quinte architettoniche sulla strada pubblica. Nel caso di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, devono, in ogni caso, essere rispettate le distanze di cui all'art. 9 del Dim 1444/1968, le disposizioni del Codice Civile e i diritti di terzi. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico, garantendo gli eventuali incrementi volumetrici giustificati esclusivamente dalle normative dinanzi richiamate, sempre che sia salvaguardata la ricomposizione morfologica e urbanistica del sito.

5. È ammesso l'aumento della superficie utile senza modifica di volume ma solo dell'altezza di interpiano e senza alterare i prospetti, la sagoma e i caratteri tipologici.

6. Per l'aumento di superficie utile, di cui al comma 5, che determinino un incremento di carico urbanistico, è ammessa la monetizzazione degli standard.

7. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenziale per i soli pieni terra e/o seminterrati.

art. 11 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI

1. Comprendono le aree urbane in cui la maggior parte degli insediamenti, sviluppatisi soprattutto nell'ultimo cinquantennio, sono caratterizzati prevalentemente da impianto urbanistico stabilmente configurato, da aree edificate con continuità e da presenza significativa di funzioni urbane. Ricadono in questi ambiti anche aree urbane che presentano caratteri di densità e/o morfologia non del tutto soddisfacenti, sì da richiedere interventi specifici di riqualificazione urbana.

2. Negli *Ambiti urbani consolidati* il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- i caratteri prevalenti determinati dall'equilibrato rapporto di densità edilizia ed elementi della struttura urbana;
- il carattere funzionale complesso.

3. Gli obbiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la riqualificazione urbanistica con interventi relativi alla riorganizzazione degli spazi pubblici percorribili e al completamento delle aree con nuove attrezzature prevalentemente non edificate;
- il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
- il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

4. In particolare il PUC per gli *Ambiti urbani consolidati*, sugli edifici legittimamente costruiti o condonati, ammette interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione a parità di volume e superficie utile (è ammissibile l'aumento di superficie utile solo se scaturita da adeguamento delle altezze interpiano), di variazione della destinazione d'uso, di riqualificazione degli spazi pubblici e integrazione con nuove attrezzature, assentiti nel rispetto delle presenti Norme tecniche di attuazione e del Ruec.

5. Per gli *Ambiti urbani consolidati* il PUC individua e disciplina distintamente:

A. gli ambiti da mantenere complessivamente nella attuale conformazione e nei quali sono ammessi esclusivamente interventi di integrazione con nuove attrezzature non edificate, compatibilmente con le esigenze di tutela paesaggistico-ambientale e delle risorse di interesse storico-naturale;

B. gli ambiti nei quali sono ammessi interventi di integrazione con nuove destinazioni non residenziali, anche edificate **nel rispetto dei seguenti limiti e parametri, da specificare ulteriormente all'interno degli Api in rapporto ai diversi tessuti:**

   - **lotto minimo 600 mq;**
   - **fronte minimo del lotto su strada 25 ml;**
   - **I.F. non superiore a 0,5 mc/mq;**
   - **H.M. non superiore a ml 7;**
   - **spazi pubblici e di uso pubblico, non inferiori a 18 mq ogni 80 mc di volume**

finale di tipo privato, destinati – in aggiunta alle infrastrutture viarie – ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, coperte o scoperte, da realizzare a

esclusivo carico dei soggetti attuatori del comparto e da cedere gratuitamente al Comune.

Negli *Ambiti consolidati* di tipo B sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **attrezzature private e spazi pubblici e di uso pubblico anche edificati;**
- **esercizi commerciali;**
- **pubblici esercizi;**
- **attività terziarie;**
- **attività ricettive;**
- **artigianato di servizio alla famiglia.**

Si rimanda all'art. 26 delle presenti Nta per il calcolo delle dotazioni di parcheggi correlate agli usi specifici.

6. Il RUEC e gli Api definiscono, in relazione agli interventi ammessi dalla componente strutturale del PUC e **in coerenza con le norme stabilite dal Puc**, i parametri specifici con riferimento alle attuali caratteristiche prevalenti della struttura urbana, della giacitura e della larghezza degli elementi viari, dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, delle caratteristiche dimensionali e formali delle unità.

7. In tutti gli Ambiti consolidati per gli edifici residenziali costituiti dal solo piano terra (anche in presenza di piani seminterrati o interrati destinati a funzioni non residenziali) sono ammessi interventi di ampliamento mediante sopraelevazione **nel rispetto delle norme e delle leggi vigenti,** sono ammessi interventi di ampliamento mediante sopraelevazione, **in contiguità o nell'ambito di pertinenza del fabbricato esistente. L'altezza del piano in sopraelevazione non potrà essere maggiore di ml 3,30.**

8. In ogni caso, gli interventi ammessi al comma 7 possono comportare, per una volta sola, variazioni del numero delle unità immobiliari, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nel caso di interventi riguardanti singole unità immobiliari, è ammesso ricavare un'unità immobiliare aggiuntiva;
- nel caso di interventi riguardanti più unità immobiliari, è ammesso un incremento non superiore a due unità immobiliari aggiuntive.

9. Per le sedi di attività produttive comprese negli *Ambiti urbani consolidati* sono consentite le destinazioni artigianali o industriali in atto. Eventuali modificazioni all'interno delle mede-sime

categorie di attività, o anche cambiamenti dalla destinazione industriale a quella artigianale, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.

10 Negli ambiti territoriali considerati saturi, come individuati dalla cartografia di Piano, le superfici libere comunque classificate o non idonee alla nuova edificazione ordinaria possono essere destinate alla realizzazione di strutture adibite a parcheggio, a raso o interrate. L'intervento è finalizzato al decongestionamento della sosta, all'incremento del verde urbano e al miglioramento dell'invarianza idraulica dei suoli.

10.1.Le strutture di parcheggio di cui al comma 1 possono essere realizzate per:

a) Uso pertinenziale, a servizio delle unità immobiliari esistenti nella zona di influenza;

b) Uso pubblico o a rotazione d'uso.

La realizzazione dei parcheggi a rotazione d'uso o ad uso pubblico è subordinata alla stipula di una specifica Convenzione con l'Amministrazione Comunale, nella quale sono definite le modalità e gli orari di fruizione, il piano tariffario applicabile, le eventuali quote riservate alla sosta libera o agevolata per i residenti, gli obblighi di gestione e manutenzione del verde e delle infrastrutture a carico del soggetto attuatore.

10.2 Al fine di garantire la sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento e la qualità del presidio urbano, è consentita la realizzazione di funzioni commerciali complementari quali Esercizi di Vicinato, a condizione che: **a)** la Superficie Lorda (SL) destinata a funzione commerciale non superi il 30 % della superficie complessiva dell'area interessata; **b)** venga garantito il reperimento autonomo dei parcheggi di relazione e degli standard previsti per la specifica attività commerciale.

10.3 Per tutti gli interventi, con particolare riferimento ai parcheggi realizzati a raso, dovranno essere rispettati i seguenti standard ambientali e prestazionali:

a) Indice di Permeabilità Fondiaria (I_p): L'area destinata a parcheggio a raso deve garantire una percentuale di superficie drenante o permeabile pari ad almeno il 60% della superficie totale del lotto. La pavimentazione degli stalli di sosta dovrà essere eseguita prioritariamente con grigliati erbosi, masselli autobloccanti burattati o altre tipologie di pavimentazioni drenanti certificate.

b) Infrastrutture Verdi e Ombreggiamento: Nelle sistemazioni a raso è obbligatoria la piantumazione di alberature ad alto e medio fusto in ragione di almeno 1 albero ogni 3 stalli di sosta. Le essenze arboree dovranno essere selezionate tra le specie autoctone o adattate a bassa richiesta idrica, al fine di garantire una copertura a chioma idonea a ridurre l'effetto "isola di calore".

c) Integrazione Paesaggistica e Drenaggio Urbano Sostenibile (SuDS): Devono essere previste fasce perimetrali a verde arbustivo/alberato di larghezza non inferiore a 1,5 metri con funzione di filtro acustico e visivo. La gestione delle acque meteoriche dovrà integrare sistemi di bioswale (trincee drenanti vegetate) per la laminazione della prima pioggia ed il filtraggio naturale delle acque prima del recapito in rete.

Tutti gli interventi disciplinati dal presente articolo devono rispettare tassativamente le normative ambientali, idrogeologiche, paesaggistiche e di tutela dei beni culturali, i principi e i regolamenti regionali e comunali sull'invarianza idraulica ed idrologica; altresì le disposizioni del Codice della Strada e della normativa di prevenzione incendi.

11. Negli Ambiti urbani consolidati, fatti salvi i casi di cui ai commi successivi, è consentito il mutamento di destinazione d'uso verso la funzione residenziale dei locali posti al piano terra e/o seminterrato degli edifici, legittimamente esistenti, purché a) siano rispettati i parametri e i requisiti di abitabilità e di igiene, aerazione, illuminazione, sicurezza e accessibilità previsti dalla normativa nazionale, regionale e comunale vigente, b) non sussistano condizioni di pericolosità idrogeologica elevata o molto elevata, come individuate dagli strumenti di pianificazione di bacino, dai piani di assetto idrogeologico e dagli altri atti di pianificazione e tutela del rischio idrogeologico vigenti; c) siano rispettate le disposizioni in materia di sicurezza strutturale, prevenzione incendi, barriere architettoniche e impiantistica, nonché le norme sulle distanze legali e sui diritti dei terzi.

Il mutamento di destinazione d'uso verso la funzione residenziale ai piani terra e/o seminterrati è assentito nel rispetto delle disposizioni dell'art. 23-ter del d.P.R. 380/2001 e s.m.i., in coerenza con i principi ivi stabiliti.

12. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, per **"contesto urbano a prevalente utilizzo commerciale"** si intende il fronte stradale o l'isolato urbano nel quale almeno il settanta per cento (70%) delle unità immobiliari poste al piano terra e/o seminterrato risultano legittimamente destinate:

- ad attività commerciali al dettaglio o all'ingrosso;

- ad attività artigianali di servizio;

- ad attività di pubblico esercizio (bar, ristoranti, locali di ritrovo e assimilabili);

- ad attività terziarie, direzionali o assimilate.

La verifica della prevalenza è effettuata con riferimento alle destinazioni d'uso legittimamente assentite e risultanti dai titoli edilizi, dalle autorizzazioni e dalle segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) vigenti, nonché dagli altri atti amministrativi rilevanti, secondo le modalità definite dal RUEC.

13 Nei contesti urbani a prevalente utilizzo commerciale, come definiti al comma 7, è fatto divieto di mutare la destinazione d'uso in residenziale dei locali posti al piano terra e/o seminterrati degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso originaria o attuale dei singoli locali e dalla circostanza che essi siano o meno già destinati ad uso commerciale, artigianale, direzionale, terziario, deposito o autorimessa/garage. Il divieto di cui al presente comma è finalizzato a:

- preservare il carattere funzionale commerciale e terziario del tessuto urbano consolidato;

- prevenire fenomeni di desertificazione commerciale e di perdita di servizi di prossimità;

- garantire l'equilibrio tra funzioni residenziali e funzioni economiche, in coerenza con gli obiettivi di

riqualificazione urbana e di mantenimento della vitalità dei fronti stradali.

14. Il divieto di mutamento di destinazione d'uso in residenziale dei locali posti al piano terra e/o seminterrati, nei contesti urbani a prevalente utilizzo commerciale di cui al comma 7, si applica anche nei casi di mutamento di destinazione d'uso effettuato ai sensi dell'art. 23-ter del d.P.R. 380/2001 e s.m.i., come modificato dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 ("Salva Casa"), e delle eventuali ulteriori disposizioni statali e regionali di semplificazione in materia di mutamento d'uso.

In tali contesti, gli strumenti urbanistici comunali esercitano la facoltà, riconosciuta dall'art. 23-ter, di fissare specifiche condizioni e limitazioni al mutamento di destinazione d'uso, al fine di tutelare l'assetto funzionale del tessuto urbano e la qualità della vita collettiva.

15. Anche nei contesti urbani a prevalente utilizzo commerciale, restano sempre consentiti, sui locali posti al piano terra e/o seminterrati degli edifici, gli interventi edilizi di:

- manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;

- restauro;

- risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia, così come definiti dalla legislazione vigente in materia;

nonché i mutamenti di destinazione d'uso verso funzioni non residenziali, purché conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia nazionale, regionale e comunale vigente e alle destinazioni d'uso ammesse negli Ambiti urbani consolidati.

Resta ferma, in tali casi, l'osservanza delle norme in materia di standard urbanistici, parcheggi, sicurezza, igiene, prevenzione incendi, barriere architettoniche e tutela dell'ambiente e del paesaggio.

16. Resta ferma la possibilità di eseguire sugli stessi locali al piano terra interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e mutamenti di destinazione d'uso verso funzioni non residenziali, purché conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia nazionale, regionale e comunale vigente.

art. 12 – AMBITI DI RIASSETTO E COMPLETAMENTO URBANO

1. Comprendono gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale segnati da discontinuità spaziale e disomogeneità nell'assetto urbanistico e nelle tipologie edilizie; sono aree per le quali la trasformazione di alcune zone libere è ammissibile se orientata a migliorare la qualità urbanistica complessiva del tessuto urbano sia dal punto di vista morfologico che funzionale.

2. Per questi ambiti si ritengono possibili interventi di completamento e/o riassetto urbanistico-edilizio con particolare attenzione alla funzione residenziale e alle destinazioni di attrezzature

e servizi ad esse connessi.

3. Per gli *Ambiti di riassetto e completamento urbano* il PUC individua e disciplina distintamente:

A. gli ambiti nei quali sono ammessi interventi di integrazione con nuove destinazioni anche di tipo residenziale;

B. gli ambiti nei quali sono ammessi interventi di integrazione con nuove destinazioni non residenziali, anche edificate.

4. Gli interventi di nuova edificazione negli *Ambiti di riassetto e completamento* di tipo A sono consentiti – per iniziativa dell'Amministrazione Comunale o per iniziativa dei proprietari interessati riuniti in comparto – previa formazione di piani urbanistici attuativi nel rispetto dei seguenti limiti e parametri da specificare ulteriormente all'interno degli Api - **dunque sempre in coerenza con le norme e gli indici massimi stabiliti dal Puc** - in rapporto ai diversi tessuti:

- Ut < 0,7 mq/mq;
- H.M. < ml 10,70;
- Sur=2/3 Sut;
- spazi pubblici e di uso pubblico, non inferiori a 18 mq ogni 80 mc di volume finale di tipo privato, destinati – in aggiunta alle infrastrutture viarie – ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, coperte o scoperte; le urbanizzazioni primarie e secondarie sono da realizzare a esclusivo carico dei soggetti attuatori del comparto con cessione e gestione gratuita in favore del Comune.

5. Sugli edifici legittimamente costruiti o condonati sono comunque ammessi gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione a parità di volume (e a parità di superficie utile nel caso di riuso di edifici industriali), di variazione della destinazione d'uso, assentiti nel rispetto delle presenti Norme tecniche di attuazione e del Ruec.

6. Negli *Ambiti di riassetto e completamento* di tipo A sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- residenza;
- attrezzature private e spazi pubblici e di uso pubblico anche edificati;
- esercizi commerciali (al dettaglio);
- pubblici esercizi;
- attività terziarie;

- attività ricettive;
- artigianato di servizio alla famiglia.
- La progettazione degli *Ambiti di riassetto e completamento di tipo A*, in coerenza con le indicazioni della Vas, dovrà garantire il rispetto dei seguenti obbiettivi di qualità urbana ed ecologico–ambientale:
- la riorganizzazione dell'impianto viario interno agli *Ambiti* dovrà riferirsi ad assi viari già esistenti e dovrà privilegiare la mobilità pedonale e ciclabile, nonché il transito delle linee di trasporto pubblico urbano;
- la localizzazione degli edifici residenziali (da realizzare ex novo o da ricostruire) dovrà essere tale da costituire fronte direttamente sulle strade o sugli spazi pubblici senza interposizione di alcuna recinzione;
- il mantenimento di una quota di superficie permeabile non inferiore al 30% delle superfici fondiarie interessate dall'intervento di riassetto e riqualificazione.

7. Gli interventi di nuova edificazione negli *Ambiti di riassetto e completamento di tipo B* sono consentiti per iniziativa del singolo proprietario – o dei proprietari interessati riuniti in comparto – previa formazione di piani urbanistici attuativi, **della dimensione minima di un isolato racchiuso fra strade (anche di progetto) aperte al pubblico transito o linee di confine dell'ambito,** nel rispetto dei seguenti limiti e parametri, da specificare ulteriormente all'interno degli Api- **dunque sempre in coerenza con le norme e gli indici massimi stabiliti dal Puc-** in rapporto ai diversi tessuti:

- lotto minimo 600 mq;
- fronte minimo del lotto su strada 25 ml;
- I.F. non superiore a 0,7 mc/mq;
- H.M. non superiore a ml 7;
- spazi pubblici e di uso pubblico, non inferiori a 18 mq ogni 80 mc di volume finale di tipo privato, destinati – in aggiunta alle infrastrutture viarie – ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, coperte o scoperte, da realizzare a esclusivo carico dei soggetti attuatori del comparto e da cedere gratuitamente al Comune.

Si rimanda all'art. 26 delle presenti Nta per il calcolo delle dotazioni di parcheggi correlate agli usi specifici.

8. Negli *Ambiti di riassetto e completamento* di tipo B sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- attrezzature private e spazi pubblici e di uso pubblico anche edificati;
- esercizi commerciali;
- pubblici esercizi;
- attività terziarie;
- attività ricettive;
- artigianato di servizio alla famiglia.

9. Per ciascun *Ambito di riassetto e completamento*, in coerenza con quanto stabilito dalle presenti Norme ai commi precedenti, RUEC e Api in particolare definiscono:

- il perimetro definitivo;
- le zone non interessate da trasformazioni urbanistiche e le norme per il mantenimento dell'assetto preesistente;
- l'articolazione dell'ambito in più unità minime di intervento, in relazione alla programmazione temporale degli interventi;
- le direttive e le prescrizioni per i PUA, riguardanti in particolare:
  - la riorganizzazione dell'impianto urbanistico, in particolare della viabilità, degli spazi aperti, del verde, delle aree edificate;
  - i parametri edilizi specifici in coerenza con quelli definiti dal PUC;
  - le destinazioni d'uso specifiche in coerenza con quelle previste dal PUC;
  - le modalità di cessione al Comune degli spazi pubblici e di uso pubblico e/o le eventuali possibilità di monetizzazione.

10. In tutti gli *Ambiti di riassetto e completamento* per gli edifici residenziali costituiti dal solo piano terra, **nel rispetto delle norme e delle leggi vigenti,** sono ammessi interventi di ampliamento mediante sopraelevazione, **in contiguità o nell'ambito di pertinenza del fabbricato esistente. L'altezza del piano in sopraelevazione non potrà essere maggiore di ml 3,30.**

11. In ogni caso, gli interventi ammessi al comma 10 possono comportare, per una volta sola, variazioni del numero delle unità immobiliari, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nel caso di interventi riguardanti singole unità immobiliari, è ammesso ricavare un'unità immobiliare aggiuntiva;
- nel caso di interventi riguardanti più unità immobiliari, è ammesso un incremento non superiore a due unità immobiliari aggiuntive.

12 bis **INCENTIVI PREMIALI PER IL RIASSETTO E COMPLETAMENTO URBANO**

Tale norma è applicabile agli "Ambiti di riassetto e completamento urbano" individuati dal PUC e disciplinati dalle presenti NTA.

La norma regola incrementi premiali della superficie utile lorda (SUL) assentibile, incoerenza con la disciplina nazionale in materia di incentivi edilizi e con la normativa urbanistica regionale Campania, nel rispetto degli indici urbanistici di zona, delle altezze massime e degli standard urbanistici vigenti.

Restano fermi i divieti e le limitazioni derivanti da vincoli paesaggistici, ambientali, storico-culturali e dalle specifiche prescrizioni di piano che escludano incrementi di carico urbanistico.

12 bis.1 Ai fini del presente articolo, per "superficie già sfruttabile" si intende la SUL massima ordinariamente assentibile sul lotto o sul comparto, determinata in base agli indici fondiari/territoriali e alle altre prescrizioni delle NTA e degli eventuali PUA vigenti.

Il premio volumetrico è riconosciuto esclusivamente per interventi di:

- ristrutturazione edilizia con miglioramento sismico ed efficientamento energetico;

- sostituzione edilizia con riduzione dell'impermeabilizzazione netta del suolo e miglioramento della qualità architettonica e paesaggistica.

L'accesso al premio è subordinato alla presentazione di un progetto unitario sull'intero edificio o comparto, corredato da attestazioni energetiche e strutturali e da dimostrazione del rispetto degli standard urbanistici e della disciplina regionale sugli incrementi premiali e sui diritti edificatori. Non è consentito il riconoscimento del premio su immobili che abbiano beneficiato precedentemente di forme di premialità volumetrica.

12bis.2 Disciplina premiale negli ambiti di tipo A

Negli ambiti di riassetto e completamento urbano di tipo A è ammesso un incremento premiale della SUL fino ad un massimo del 20% della superficie già sfruttabile, a condizione che:

- siano garantiti, per l'intero ambito o comparto, gli standard urbanistici minimi (parcheggi, verde, attrezzature) previsti dal PUC;

- non siano state applicate, sul medesimo immobile, precedenti forme di premialità volumetrica.

È fatto obbligo di mantenere o incrementare la quota minima di superficie permeabile di lotto prevista (non inferiore a quella vigente) e di non superare le altezze massime di zona; sono ammesse solo soluzioni progettuali che non comportino peggioramento del rapporto tra volumi, spazi aperti e dotazioni collettive.

Per gli interventi di nuova edificazione è richiesto un lotto minimo di mq. 2000.

12 bis.3 Disciplina premiale negli ambiti di tipo B e disposizioni finali

Negli ambiti di riassetto e completamento urbano di tipo B, caratterizzati da maggiore saturazione, il premio volumetrico è ammesso entro il limite massimo del 15% della superficie già sfruttabile, elevabile al 20% solo qualora dagli atti di pianificazione (PUA o strumenti equivalenti) risulti una capacità insediativa residua e una disponibilità di standard superiori ai minimi prescritti.

Non è consentito il riconoscimento del premio su immobili che abbiano beneficiato precedentemente di forme di premialità volumetrica.

L'eventuale quota di incremento tra il 15% e il 20% è subordinata alla realizzazione, a carico del proponente, di dotazioni aggiuntive, ai sensi del D.M. 1444/1968, (verde pubblico, parcheggi pubblici, opere di mitigazione ambientale) o al versamento di oneri integrativi destinati a tali finalità.

Per gli interventi di nuova edificazione è richiesto un lotto minimo di mq. 2000.

Il RUEC specifica la documentazione da allegare (relazione di verifica di ambito, schede standard, attestazioni energetiche), nonché le modalità di controllo in corso d'opera e a fine lavori; ogni intervento deve comunque rispettare la normativa nazionale e regionale vigente in materia edilizia, urbanistica e di incentivi premiali.

art. 13 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Comprendono quelle parti urbane, di nuovo impianto o di riconfigurazione e riutilizzo, nelle quali il piano promuove interventi orientati a definire nuove relazioni, fisiche e funzionali, con le altre componenti del sistema insediativo e a costruire nuove opportunità di riqualificazione del contesto territoriale nel suo complesso.

2. La componente programmatica rappresentata dagli Api individua, in rapporto ad una ipotesi di dimensionamento decennale degli interventi, le trasformazioni da attuare nel triennio successivo e articola e disciplina gli interventi compatibili con le presenti disposizioni.

3. Le aree di trasformazione si articolano in:

- ambiti di trasformazione strategica;
- ambiti di trasformazione integrata;
- ambiti di trasformazione produttiva.

4. Tutti gli ambiti di trasformazione sono disciplinati dagli Api e soggetti a PUA, piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, e secondo le modalità perequative di cui ai successivi articoli; **l'approvazione dei Pua non può comportare Variante al Puc.**

Solo in caso di inerzia da parte dei proprietari o aventi titolo, protratta per oltre un anno dall'approvazione degli Api, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di intervenire sostitutivamente per dare attuazione al piano negli specifici ambiti di trasformazione.

5. In tutti gli ambiti di trasformazione sia il PUC che gli Api garantiscono la compresenza di funzioni diverse regolate da percentuali minime per ciascuna tipologia di ambito.

6. Gli edifici esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione possono essere stralciati dai PUA e sottoposti a specifiche condizioni normative.

art. 14 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA

1. Riguardano aree, libere o costruite, nelle quali sono ammissibili anche rilevanti trasformazioni urbanistiche relative a nuovi insediamenti e attività, pubblici e/o privati, di scala urbana e/o sovracomunale.

Gli interventi previsti in tali ambiti si considerano strategici per il rilevante interesse collettivo e per la capacità di condizionare significativamente un contesto territoriale ampio.

2. Gli Ambiti di trasformazione strategica si dividono in:

A. ambiti di trasformazione strategica prevalentemente per attrezzature e servizi di interesse sovracomunale;
B. ambiti di trasformazione strategica per insediamenti complessi ad elevata specializzazione.

3. Gli Ambiti di trasformazione strategica sono:

- ATS – CIORANI 1;
- ATS – CIORANI 2;
- ATS – PRISCOLI;
- ATS – LOMBARDI;

- ATS – COSTA CAVA;
- ATS – PIAZZA DEL GALDO
- ATS – S. ANGELO;
- ATS (B) – CURTERI;
- ATS (B) – CORTICELLE;

4. Gli *Ambiti di trasformazione strategica di tipo A (per attrezzature e servizi di interesse sovra comunale)* riguardano aree, costruite o libere, nelle quali sono ammissibili interventi prevalentemente per nuove attrezzature private e/o pubbliche, per servizi di scala urbana e/o sovra comunale e per quote contenute di edilizia residenziale.

5. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- attrezzature e spazi pubblici e di uso pubblico;
- attrezzature private;
- esercizi commerciali al dettaglio (esercizi commerciali di vicinato);
- pubblici esercizi;
- attività terziarie;
- residenza.

6. La massima capacità insediativa potenziale per gli Ambiti di trasformazione strategica di tipo A, definita anche attraverso la Valutazione ambientale strategica, è fissata dalla componente programmatica del PUC.

7. Per gli *Ambiti di trasformazione strategica di tipo A* si ritengono ammissibili i seguenti parametri:

- ripartizione funzionale generale:

- Superficie destinata all'edificazione < 50% St;
- Ut <0,8 mq/mq;
- Superficie utile destinata ad attrezzature e servizi > 2/3 Sut;
- Superficie permeabile >30% St;
- per la residenza:
  - Ut residenziale <0,2 mq/mq;
  - numero massimo dei piani fuori terra = 3.

8. La superficie minima delle dotazioni di attrezzature pubbliche per gli Ambiti di trasformazione strategica di tipo A è definita dagli Api in coerenza **con le norme del Puc** e con la legislazione nazionale e regionale sugli standard urbanistici.

9. Gli *Ambiti di trasformazione strategica di tipo B per insediamenti complessi ad elevata specializzazione* riguardano le aree nelle quali è ammissibile la concentrazione di funzioni strategiche e ad alta specializzazione caratterizzate da forte attrattività di persone e merci e da un'utenza prevalentemente di carattere sovracomunale.

10. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- spazi pubblici e di uso pubblico anche edificati;
- attrezzature private
- esercizi commerciali (al dettaglio, strutture di media e grande vendita);
- pubblici esercizi;
- attività terziarie.

11. Per gli Ambiti di trasformazione strategica di tipo B si ritengono ammissibili i seguenti parametri:

- ripartizione funzionale generale:

- Superficie destinabile all'edificazione < 50% St;
- Ut <0,8 mq/mq;
- Superficie utile destinata ad attrezzature e servizi > 1/3 Sut;
- Superficie permeabile >30% St.

12. La progettazione degli API negli Ambiti di trasformazione strategica, in coerenza con le indicazioni della Vas, dovrà garantire il rispetto dei seguenti obbiettivi di qualità urbana ed ecologico–ambientale:

- l'organizzazione dell'impianto viario interno agli Ambiti dovrà riferirsi ad assi viari già esistenti e dovrà privilegiare la mobilità pedonale e ciclabile, nonché il transito delle linee di trasporto pubblico urbano;
- la localizzazione degli edifici residenziali dovrà essere tale da costituire fronte direttamente sulle strade o sugli spazi pubblici senza interposizione di alcuna recinzione;
- il mantenimento di una quota di superficie permeabile non inferiore al 30% delle superfici fondiarie.

13. Per ciascun *Ambito di trasformazione strategica*, in coerenza con quanto stabilito dal Puc

ai punti precedenti e fatte salve le volumetrie residenziali esistenti, RUEC e Api definiscono:

- il perimetro definitivo;
- le zone non interessate da trasformazioni urbanistiche e le norme per il mantenimento dell'assetto preesistente;
- le direttive e le prescrizioni per i PUA, riguardanti in particolare:
  - l'organizzazione dell'impianto urbanistico, in specie della viabilità, degli spazi aperti, del verde, delle aree edificate;
  - le zone di eventuale delocalizzazione degli edifici residenziali;
  - i parametri edilizi in coerenza con quelli definiti dal Puc;
  - le destinazioni d'uso in coerenza con quelle previste dal Puc.

14. I parametri relativi agli *Ambiti di trasformazione strategica* si riferiscono alle aree edificabili e non alle aree edificate già esistenti.

art. 15 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA

1. Riguardano ambiti localizzati all'interno del territorio urbano, prevalentemente costituiti da aree libere al margine degli insediamenti già esistenti, nei quali sono ammissibili interventi di nuova costruzione finalizzati alla riqualificazione-ricucitura urbana e relativi ad insediamenti residenziali, commerciali e terziari.

2. Gli Ambiti di trasformazione integrata sono:

- ATI – GALDO DI CARIFI;
- ATI – CARIFI-TORELLO 1;
- ATI – CARIFI -TORELLO 2;
- ATI – SAN MARTINO;
- ATI – CURTERI;
- ATI – MONTICELLI;
- ATI – OSCATO;
- ATI – CORTICELLE;
- ATI – CAMPO SPORTIVO;
- ATI – PANDOLA;

- ATI – ACQUAROLA;
- ATI – S.EUSTACHIO.

3. Negli Ambiti di trasformazione integrata sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- residenza;
- spazi pubblici e di uso pubblico anche edificati;
- attrezzature private;
- esercizi commerciali (al dettaglio);
- pubblici esercizi;
- attività terziarie;
- attività ricettive;
- artigianato di servizio alla famiglia.

4. La massima capacità insediativa potenziale per gli Ambiti di trasformazione integrata, valutata anche attraverso la Valutazione ambientale strategica, è fissata dalla componente programmatica del PUC.

5. Per gli *Ambiti di trasformazione integrata* si ritengono ammissibili i seguenti parametri:

- Ut <0,8 *mq/mq*
- numero dei piani non superiore a 4
- Sur =2/3 Sut
- spazi pubblici e di uso pubblico, non inferiori a 18 mq ogni 80 mc di volume finale di tipo privato, destinati – in aggiunta alle infrastrutture viarie – ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, coperte o scoperte; le urbanizzazioni primarie e secondarie sono da realizzare a esclusivo carico dei soggetti attuatori del comparto con cessione e gestione gratuita in favore del Comune.

6. La superficie minima delle dotazioni di attrezzature pubbliche per gli Ambiti di trasformazione integrata è definita dagli API in coerenza con la legislazione nazionale e regionale sugli standard urbanistici.

7. La progettazione degli API negli Ambiti di trasformazione integrata, in coerenza con le indicazioni della Vas, dovrà garantire il rispetto dei seguenti obbiettivi di qualità urbana ed ecologico–ambientale:

- l'organizzazione dell'impianto viario interno agli Ambiti dovrà riferirsi ad assi viari già esistenti e dovrà privilegiare la mobilità pedonale e ciclabile, nonché il transito delle

linee di trasporto pubblico urbano;

- la localizzazione degli edifici residenziali dovrà essere tale da costituire fronte direttamente sulle strade o sugli spazi pubblici senza interposizione di alcuna recinzione;
- il mantenimento di una quota di superficie permeabile non potrà essere inferiore al 30% delle superfici fondiarie.

8. Per ciascun *Ambito di trasformazione integrata*, in coerenza con quanto stabilito dal PUC ai punti precedenti, RUEC e Api definiscono:

- il perimetro definitivo;
- le zone non interessate da trasformazioni urbanistiche e le norme per il mantenimento dell'assetto preesistente;
- le direttive e le prescrizioni per i PUA, riguardanti in particolare:
  - l'organizzazione dell'impianto urbanistico, in specie della viabilità, degli spazi aperti, del verde, delle aree edificate;
  - i parametri edilizi in coerenza con quelli definiti dal PUC;
  - le destinazioni d'uso in coerenza con quelle previste dal PUC.

art. 15 BIS - SEMPLIFICAZIONE ED ACCELERAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Gli Ambiti di riassetto e completamento urbano (art.12) e gli ambiti di trasformazione disciplinati dagli Artt. 13, 14, 15 e 21, possono essere attuati per sub-comparti, anche mediante PdiCC e sulla base di una percentuale minima del 30 % dell'intero comparto, su proposta del promotore che abbia disponibilità dei suoli in essi ricompresi, anche secondo un diverso assetto distributivo planivolumetrico di cui alle schede per gli API approvati con DCC 6 del 6.12.2012, sebbene mantenendone l'articolazione funzionale delle attrezzature previste, che indichi la quota di standard urbanistici da realizzare e cedere al Comune e di cui garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria da parte dello stesso promotore o degli aventi titolo subentranti, senza limitare le potenzialità residue dei suoli del comparto, per quanto attiene agli accessi, e senza determinare condizioni di interclusione degli stessi.

2. L'Amministrazione comunale può individuare, con apposita Delibera di Giunta, i Comparti o loro porzioni da realizzarsi ad "urbanizzazione anticipata", intendendosi con ciò che sarà possibile intervenire da parte del Comune per la realizzazione di infrastrutture o standard urbanistici di particolare importanza e rilievo per il più complessivo assetto urbanistico del territorio, così come previsto dal PUC o dalle schede richiamate all'ultimo comma del precedente art. 72. In tal caso, la restante parte del PUA potrà essere completata

dal promotore anche successivamente, rimborsando all'Amministrazione comunale l'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da essa realizzate, nonché i costi sostenuti per la previa acquisizione dei suoli necessari, anche attraverso l'esproprio degli stessi.

art. 16 – AREE PRODUTTIVE ESISTENTI INTERNE AL TESSUTO URBANO E COMPATIBILI CON ESSO

1. Comprendono le aree, interne al tessuto urbano, occupate per intero o in prevalenza da sedi di attività produttive, industriali, artigianali, commerciali, ricettive e di servizio, che si considerano compatibili con il contesto urbano.

2. Sono consentite le seguenti destinazioni:

- uffici e studi privati;
- uffici pubblici;
- negozi;
- locali per pubblici esercizi;
- magazzini e locali di deposito;
- autorimesse;
- opifici;
- alberghi e pensioni;
- teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli;
- istituti di credito, cambio ed assicurazione;
- attrezzature e spazi pubblici e di uso pubblico.

3. Eventuali modificazioni nell'ambito delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti dalla destinazione industriale a quella artigianale, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.

4. Sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia anche con ampliamento all'interno dello stesso lotto nel rispetto del rapporto massimo di copertura del 50% **per le attività produttive o nella percentuale massima in superficie utile del 25% per le destinazioni terziarie.**

5. Nei casi di ristrutturazione con ampliamento è obbligatorio cedere gratuitamente al Comune mediante convenzione, a cui è subordinato il permesso a costruire, il 15% della superficie fondiaria per spazi pubblici e di uso pubblico, **ovvero - qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione- la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, la conversione in onere monetario (monetizzazione) delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico, secondo quanto prescritto dalla Lr 14/1982 (Tit.III, Capo III, comma 3 degli Allegati)**.

art. 17 – AREE PRODUTTIVE ESISTENTI INCOMPATIBILI

1. La componente strutturale del PUC individua gli insediamenti produttivi non coerenti con il contesto ambientale e urbanistico in cui si collocano a causa delle incongruenze formali e tipologiche, oltre che degli impatti indotti sul sistema antropico.

2. Al fine di non ostacolare l'eventuale delocalizzazione dell'impianto, oltre alla manutenzione ordinaria, sono consentiti solo interventi di manutenzione straordinaria.

3. Alla cessazione dell'attività produttiva industriale o artigianale in atto, l'immobile e la sua area di sedime potranno, su delibera del Consiglio comunale:

- essere acquisiti dal Comune, anche mediante esproprio, e destinati a spazi e/o attrezzature pubbliche e di uso pubblico, in genere con prevalenza del verde pubblico;
- essere convertiti prevalentemente in impianti per attività private commerciali, ricreative o sportive, con una eventuale quota da destinare a residenza non superiore al 40% della volumetria esistente, nel caso l'intera superficie fondiaria non superi 5000 mq, e non superiore al 30% della volumetria esistente, nel caso l'intera superficie fondiaria superi 5000 mq, previa cessione e gestione gratuite in favore del Comune mediante stipula di apposita convenzione di una quota della superficie del lotto, comprensiva eventualmente anche di parti edificate, non inferiore a 1/3 del totale.

4. In relazione all'ultimo caso citato, l'ambito di ciascuna unità produttiva sarà fatta oggetto di un PUA, che ammetterà anche interventi edilizi di ristrutturazione edilizia e variazione di destinazione, i quali saranno consentiti ai privati sulle aree non cedute al Comune.

5. Per i siti potenzialmente inquinati si prescrive l'applicazione della disciplina normativa specifica.

art. 17 BIS – COMPARTO COMPENSATIVO DI DELOCALIZZAZIONE E AMPLIAMENTO (CP)

Tale area accoglie la delocalizzazione delle aree produttive esistenti incompatibili di cui all'articolo 17.

1. L'attuazione è attraverso un Pua di iniziativa privata o tramite PdCc, e avviene su iniziativa di uno o di tutti i proprietari delle aree che sono classificate secondo l'art. 17.

2. Le destinazioni ammesse sono attività produttive non inquinanti, tra cui industriali, artigianali, commerciali, direzionali e per servizio di uso pubblico.

3. L'area di sedime degli immobili industriali delocalizzati dovrà essere oggetto di intervento di rigenerazione urbana, ai sensi dell'art. 33 quater L.R.C. n. 16/2004, fermo restando che l'intervento di delocalizzazione deve essere valutato ed approvato unitariamente, sia rispetto alla superficie di atterraggio che di partenza.

4. Si applica la regolamentazione di cui all'art.23 commi 3, 4, e 5.

art. 18 – AREE PRODUTTIVE ESISTENTI CONSOLIDATE ESTERNE O AI MARGINI DEL TESSUTO URBANO DI TIPO A (sature)

1. Riguardano aree localizzate all'esterno o ai margini del territorio urbano, occupate per intero o in prevalenza da sedi di attività produttive, industriali, artigianali, commerciali e di servizio.

2. Sono consentiti, sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione e ampliamento all'interno del lotto, nel rispetto delle specifiche prescrizioni di legge e del rapporto massimo di copertura del 50% **per le attività produttive o nella percentuale massima in superficie utile del 25% per le destinazioni terziarie.**

3. Nei casi di ristrutturazione con ampliamento è obbligatorio cedere gratuitamente al Comune mediante convenzione, a cui è subordinato il permesso a costruire, il 15% della superficie fondiaria per spazi pubblici e di uso pubblico, ovvero **–solo in caso di indisponibilità o di insufficienza di superfici scoperte in rapporto al calcolo del fabbisogno di spazi pubblici (standard) secondo l'effettiva composizione funzionale o perché le dimensioni**

eccessivamente limitate delle superfici determinano onerosità gestionale per il Comune – il ricorso alla conversione in onere monetario (monetizzazione) delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico.

4. Eventuali modificazioni nell'ambito delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti dalla destinazione industriale a quella artigianale, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.

art. 19 – AREE PRODUTTIVE ESISTENTI CONSOLIDATE ESTERNE O AI MARGINI DEL TESSUTO URBANO DI TIPO B (ampliamenti)

1. Riguardano aree localizzate all'esterno o ai margini del territorio urbano, occupate in prevalenza da sedi di attività produttive, industriali, artigianali, commerciali e di servizio.

2. Sono consentiti, sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione e di nuova edificazione esclusivamente per ampliamenti riservati alle attività produttive già esistenti e dunque entro i limiti dei lotti inclusi nella singola area nel rispetto del rapporto massimo di copertura del 50% **per le attività produttive o nella percentuale massima in superficie utile del 25% per le destinazioni terziarie,** riferito alla relazione fra nuove superfici coperte ed aree scoperte direttamente impegnate.

3. Nei casi di ristrutturazione con ampliamento è obbligatorio cedere gratuitamente al Comune mediante convenzione, a cui è subordinato il permesso a costruire, il 15% della superficie fondiaria per spazi pubblici e di uso pubblico, **ovvero - qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione- la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, la conversione in onere monetario (monetizzazione) delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico, secondo quanto prescritto dalla Lr 14/1982 (Tit.III, Capo III, comma 3 degli Allegati)**.

4. Eventuali modificazioni nell'ambito delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti dalla destinazione industriale a quella artigianale, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.

art. 20 – AREE PRODUTTIVE ESTERNE DI RIASSETTO E COMPLETAMENTO (lotti liberi)

1. Riguardano aree localizzate all'esterno o ai margini del territorio urbano, connesse ad aree

produttive sature e occupate solo in parte da sedi di attività produttive, industriali, artigianali, commerciali e di servizio.

2. Sono consentiti, sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione e di nuova edificazione entro i limiti dei lotti inclusi nella singola area nel rispetto del rapporto massimo di copertura del 50% riferito alla relazione fra nuove superfici coperte ed aree scoperte direttamente impegnate.

3. Nei casi di nuova costruzione è obbligatorio attrezzare e cedere gratuitamente al Comune mediante convenzione, a cui è subordinato il permesso a costruire, il 15% della superficie fondiaria per spazi pubblici e di uso pubblico, con obbligo di gestione e manutenzione gratuita.

4. Per lotti liberi nelle aree produttive si intendono gli spazi scoperti, autonomi o ricavabili per frazionamento di un lotto parzialmente edificato, che soddisfino i seguenti requisiti:

a. ricadano interamente all'interno degli ambiti considerati;

b. abbiano accesso diretto da una strada appartenente alla rete viaria esistente;

c. siano serviti o agevolmente collegabili con le reti tecnologiche cittadine (idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas).

5. Eventuali modificazioni nell'ambito delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti dalla destinazione industriale a quella artigianale, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.

art. 21 – AREE PRODUTTIVE DISMESSE

1. Comprendono immobili produttivi (edifici e relative pertinenze) dismessi.

2. È consentito il riuso per attività complementari al turismo, per attrezzature sportivo-ricreative, per attività terziarie, per spazi pubblici, con una eventuale quota da destinare a residenza non superiore al 35% della volumetria esistente.

3. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia a parità di volume, secondo quanto stabilito dal RUEC e mediante la formazione preventiva di un piano urbanistico attuativo progettato nel rispetto dei seguenti parametri:

V =Volume esistente; H.M. = 14,00 ml; N.P. = 4; spazi pubblici e di uso pubblico (verde e parcheggi) **secondo gli standard corrispondenti all'effettivo mix funzionale e comunque non inferiori al 30% della S.T.**

art. 22 – AREE DESTINATE AI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

1. Comprendono le aree destinate a distributori di carburanti e stazioni di servizio, comprensivi di attività commerciali e pubblici esercizi integrativi. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione e nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:
U.T. = 0,08 mq/mq; H.M. = 5 ml.

art. 23 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA

1. Riguardano gli ambiti prevalentemente inedificati nei quali sono ammissibili interventi a carattere produttivo integrato per attività non nocive né inquinanti **(destinazioni industriali; destinazioni a commercio, artigianato di servizio e di produzione; attività terziarie private)** o interventi di riorganizzazione e completamento di aree produttive esistenti, nonché spazi per la circolazione ed il parcheggio e spazi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

2. Sono pertanto consentiti interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto e attrezzatura del territorio.

3. Negli ambiti di trasformazione produttiva si ritengono ammissibili i seguenti parametri:

- ripartizione funzionale generale:

  - Superficie destinabile all'edificazione < 50% St;
  - Ut <0,8 mq/mq;
  - Superficie utile destinata ad attrezzature e servizi > 1/3 Sut;
  - Superficie permeabile >20% St.

4. Gli Ambiti di trasformazione produttiva si attuano mediante la preventiva formazione di PUA, che, in particolare, dovranno definire la rete viaria interna, le sue connessioni con la viabilità esterna, gli spazi pubblici e di uso pubblico, la suddivisione in lotti, nonché le norme per la utilizzazione dei singoli lotti, nel rispetto degli standard e delle prescrizioni di legge.

5. Nelle more dell'approvazione dei PUA, è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione agricola dei terreni con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc. Sui manufatti ed edifici esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria.

art. 24 – ATTREZZATURE PRIVATE

1. Comprendono le aree attualmente destinate ad attrezzature private sportive e/o ricreative prevalentemente scoperte.

2. È confermata la destinazione in atto e sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ampliamento e nuova edificazione, limitatamente alla realizzazione o integrazione di spogliatoi, servizi igienici, docce, uffici amministrativi, piccoli servizi di ristoro nel rispetto dei seguenti limiti:
U.T. = 0,02 mq/mq; H.M. = 3,5 ml.

art. 24BIS – ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE PRIVATE

1. Comprende le aree per attrezzature di interesse generale di iniziativa privata a destinazione sanitaria esistente e di progetto quali RSA, Cliniche, centri di analisi, laboratori ed affini.

2. Per le attrezzature esistenti è confermata la destinazione in atto e sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ampliamento nel rispetto del comma 3.

3. Sono consentite, previo progetto unitario, nuove costruzioni nel rispetto della normativa sull'edilizia sanitaria nazionale e regionale vigente per tali attività, con i seguenti parametri:

Ut <0,8mq/mq

numero dei piani non superiore a 3

spazi pubblici e di uso pubblico, non inferiori a 18 mq ogni 80 mc di volume finale di tipo privato, destinati – in aggiunta alle infrastrutture viarie – ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, coperte o scoperte; le urbanizzazioni primarie sono da realizzare a esclusivo carico dei soggetti attuatori con cessione e gestione gratuita in favore del Comune.

art. 24TER – ATTREZZATURE PRIVATE CON FINALITÀ TURISTICHE E RELIGIOSE

1. In tali aree sono consentite attrezzature private con finalità turistiche e/o religiose.

2. Sono consentite, previo progetto unitario, sistemazioni senza creazioni di nuovi volumi a meno dell'ampliamento del 20% di quelli presenti e legittimamente realizzati.

3. È consentita la realizzazione di sistemazione a verde, dehors aperti su tutti i lati, anche con punti ristoro, panchine, vasche d'acqua, giochi all'aperto.

art. 24 QUATER–SPAZI PER EVENTI CULTURALI, SOCIALI O GASTRONOMICI ACCESSORI NEGLI OPIFICI PRODUTTIVI

24.1 Nelle zone a destinazione produttiva del PUC è ammessa, all'interno degli opifici esistenti o di progetto, la realizzazione di spazi destinati allo svolgimento di eventi culturali, sociali o gastronomici, con esposizione e vendita/degustazione di prodotti propri dell'attività insediata e/o di prodotti affini, purché connessi e funzionali all'attività produttiva principale.

Gli usi di cui al comma 2.1 sono qualificati come usi accessori e non prevalenti rispetto all'attività produttiva, non comportano mutamento della destinazione d'uso produttiva dell'unità immobiliare e non possono determinare, singolarmente o complessivamente, l'assegnazione dell'immobile ad una diversa categoria funzionale ai sensi dell'art. 23-ter d.P.R. 380/2001 e della normativa regionale campana vigente.

24.2 Divieto di attività autonoma di commercio o somministrazione.

Gli spazi di cui al presente articolo non possono essere organizzati o gestiti come autonome attività di commercio al dettaglio, medie o grandi strutture di vendita, pubblici esercizi o attività di somministrazione di alimenti e bevande, né possono, di fatto, assumere carattere prevalente o incompatibile con la destinazione produttiva dell'opificio, restando vietata qualsiasi trasformazione dell'uso che configuri un esercizio commerciale o di somministrazione indipendente.

L'ammissibilità degli spazi e degli usi di cui al presente articolo è subordinata al rispetto della disciplina urbanistica ed edilizia statale e regionale, ivi inclusi i titoli abilitativi eventualmente necessari, al rispetto della normativa in materia di commercio e somministrazione, ove applicabile in quanto compatibile con il carattere accessorio degli usi, al rispetto della normativa igienico–sanitaria, di prevenzione incendi, di sicurezza nei luoghi di lavoro e di sicurezza dei luoghi aperti al pubblico, nonché di ogni altro requisito tecnico–prestazionale previsto dalla legislazione vigente.

Il Comune verifica, in sede di rilascio dei titoli edilizi e nell'esercizio dei poteri di vigilanza, il rispetto del carattere accessorio e non prevalente degli usi consentiti dal presente articolo; l'accertata trasformazione degli spazi in attività commerciale o di somministrazione autonoma

art. 25 – ATTREZZATURE PUBBLICHE

1. Comprendono le aree occupate da (o destinate alla realizzazione di) attrezzature collettive pubbliche di livello locale e territoriale.

2. Si articolano nelle seguenti sottozone:

- sedi di attrezzature pubbliche;

- verde pubblico ed impianti sportivi;

- parcheggi pubblici.

3. Gli Api all'interno degli ambiti ricadenti nel Sistema insediativo individuano le aree per attrezzature pubbliche **(distinguendo le attrezzature pubbliche di livello locale da quelle di livello territoriale)** e le attuano mediante la preventiva formazione di PUA anche perequativi ovvero mediante la approvazione ed il finanziamento di appositi progetti esecutivi delle specifiche attrezzature.

4. Quando specifiche aree siano state già oggetto di progetti pubblici approvati – anche solo come progetti definitivi – in data anteriore a quella di adozione del presente PUC si intende recepita nel PUC per le destinazioni specifiche l'impostazione urbanistica dei citati progetti pubblici approvati.

5. Nelle more dell'approvazione del PUA o del progetto pubblico è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione agricola dei terreni con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc. Sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria.

6. Esclusivamente per le attrezzature scolastiche di Carifi, (Carifi, scuola elementare, via Provinciale) per le quali si prevede la dismissione, è consentita la riutilizzazione a fini residenziali **(intervento pubblico)** con un incremento massimo del 25% della attuale volumetria.

7. Per l'attrezzatura scolastica di Curteri, sita in Via A. Villani, in applicazione della previsione della tabella 2 di cui al D.M. 18.12.1975, è consentita, ai sensi del 2.1..2, la riduzione dell'ampiezza minima esterna rispetto ai parametri della tabella 2 del citato D.M. 18.12.1975;

8. L'area fieristica (AF) di iniziativa comunale segue quanto predisposto nel progetto approvato con Delibera di Giunta Comunale 288 del 5/12/2024 relativo all'area mercatale e parco pubblico.

Art. 25 BIS – ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

1. Le attrezzature pubbliche o di uso pubblico sono destinate ad attività sportive e ricreative, verde attrezzato per il gioco e lo sport e di arredo urbano, auditorium, attività culturali, parcheggi ed altri servizi di rilevanza urbana e territoriale, oltre ad eventuali attività commerciali strettamente connesse, le quali hanno l'obiettivo di riqualificare i diversi ambiti di cui si compone il territorio comunale, mediante la rigenerazione delle volumetrie esistenti o la realizzazione di nuove volumetrie, nel rispetto dei seguenti indici e parametri da applicarsi alle superfici territoriali di riferimento:

- Hmax: 12 ml;
- Rcf: 0,50 mq/mq.

2. Per la quota di Slp eventualmente destinata ad attività commerciale, da realizzarsi nei limiti delle volumetrie ammesse, ai fini del calcolo dei connessi standard urbanistici, in accordo con quanto previsto dall'art. 5, comma 1, punto 2, del Dim 1444/1968, ad ogni 100 mq di Slp deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici per verde attrezzato e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici, salvo quanto diversamente e ulteriormente previsto dalla Lr 7/2020.

art. 26 – DOTAZIONI DI PARCHEGGI CORRELATE AGLI USI

1. Negli interventi diretti di nuova costruzione, negli interventi di ristrutturazione edilizia, negli interventi che comunque comportino un aumento del numero di unità immobiliari e nei cambi d'uso (con o senza opere) che nel passaggio dal precedente al nuovo uso comportino un aumento delle dotazioni richieste, così come definite nel presente articolo, in relazione agli usi previsti dovranno garantirsi quantità minime di parcheggi, distinguendo tra parcheggi pubblici e parcheggi di tipo pertinenziale (d'uso riservato per gli abitanti e gli utenti dei singoli edifici).

2. Nel RUEC sono specificate le norme relative alla realizzazione dei parcheggi e alla cessione, **ovvero - qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione- la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, la conversione in onere monetario (monetizzazione) delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico, secondo quanto prescritto dalla Lr 14/1982 (Tit.III, Capo III, comma 3 degli Allegati)**.

3. Le prescritte dotazioni di parcheggi al servizio degli edifici si devono realizzare nell'unità edilizia o nel lotto d'intervento, o in altra area immediatamente prossima, purché appartenente alla medesima proprietà e permanentemente asservita.

4. Le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali **– fermo restando l'obbligo di cui al DI 1444/68 –** sono determinate come segue in relazione agli usi previsti:

1. *usi abitativi di tipo urbano*

   40% Sur e comunque non meno di un posto auto per unità immobiliare;

2. *usi industriali e artigianali*

   20% Su e comunque in modo tale da garantire lo svolgimento delle attività di manovra e sosta dei mezzi pesanti all'interno dell'area di pertinenza;

3. *attività terziarie (economiche e amministrative)*

   40% Su;

4. *attività commerciali e artigianato di servizio alla persona*

   secondo la normativa di settore;

5. *attività ricettive e ristorative*

   per alberghi, pensioni 1posto auto/2 posti letto;

   per attività di pubblico esercizio (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie): 50% Su

6. *attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero)* 1 posto auto/3 utenti.

PARTE V – SISTEMA INFRASTRUTTURALE

art. 27 - SERVIZI GENERALI E IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Comprendono le aree occupate da (o destinate a) sedi di servizi ed impianti generali e tecnologici: stazione FS, serbatoi idrici, impianto di depurazione, sottostazione Enel ecc.

2. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione, attrezzatura del territorio.

3. In tali zone, il Piano si attua, per gli interventi sugli impianti esistenti, mediante intervento diretto e, per i nuovi impianti, mediante progetti pubblici specificamente approvati e finanziati; nelle more è consentita la eventuale prosecuzione dell'utilizzazione agricola dei terreni con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc., mentre sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria.

4. Per le aree cimiteriali è consentita la realizzazione degli interventi previsti dall'apposito Regolamento secondo le procedure in questo fissate.

art. 28 – RETE VIARIA E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

1. Le fasce di rispetto stradali, profonde da 60 a 20 ml a seconda del tipo di strada, ulteriormente incrementate in corrispondenza degli incroci, a norma del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione, sono le aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità.

L'obbligo delle distanze di rispetto va rispettato anche in caso di errori grafici riscontrabili nelle tavole del Puc.

2. Nelle fasce di rispetto non possono consentirsi nuove costruzioni residenziali, produttive, commerciali, agricole, mentre sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.

3. Nelle fasce di rispetto stradali è ammessa anche la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e l'organizzazione di aree per il lavaggio degli autoveicoli; sugli edifici eventualmente esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

art. 29- RETE FERROVIARIA E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

1. Il Piano individua il tracciato della linea ferroviaria e le relative fasce di rispetto.

2. Ai sensi della specifica normativa vigente, lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi tipo, ad eccezione di quelli di competenza dell'esercente il servizio ferroviario, ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 metri lineari misurati dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Entro detta fascia possono realizzarsi strade, percorsi ciclopedonali e parcheggi, specie di interescambio in prossimità della/e stazione/i.

PARTE VI – RISORSE CULTURALI E AMBIENTALI

art. 30 - RISORSE

1. Il PUC individua e considera come risorse e come componenti strutturali le categorie di elementi aventi un rilevante interesse storico, paesaggistico, naturalistico e funzionale per la qualità dell'insediamento urbano.

art. 31 – AREE BOSCATE ED ALTRI ELEMENTI A PREVALENTE NATURALITÀ

1. Nel PUC sono soggetti a specifica tutela i seguenti elementi, individuati nelle tavole del quadro conoscitivo e/o nelle tavole di piano:

- aree forestali, comprendenti i seguenti elementi di particolare valore: boschi di caducifoglie mesofile e xerofile; boschi sempreverdi; gariga e macchia bassa;
- prati e pascoli;
- elementi vegetazionali prevalentemente lineari quali siepi arbustive e arborate, filari arborei e boschetti di limitate estensioni;
- sorgenti e/o pozzi utilizzati a fini idropotabili.

2. Sono ammessi esclusivamente interventi volti alla conservazione delle condizioni di naturalità, attraverso il mantenimento e/o la ricostituzione delle componenti naturali presenti.

3. Sono ammessi inoltre gli interventi previsti dalle vigenti normative in materia di boschi e dai piani di assestamento forestale nonché i lavori di sistemazione idraulico-forestale da esercitare in conformità alle prescrizioni di massima di polizia forestale di cui alle leggi regionali vigenti.

art. 32 – PARCO NATURALE REGIONALE DIECIMARE

1. Comprende le aree collinari e montane interessate da formazioni boschive e/o a pascolo comprese nel Parco naturale regionale Diecimare.

2. Gli obbiettivi progettuali prioritari del PUC in coerenza con le Norme del Regolamento del Parco sono:

- tutelare e conservare le caratteristiche naturali, ambientali e paesaggistiche del territorio del parco, in funzione dell'uso sociale di tali valori;

- promuovere ed organizzare la fruizione turistica a fini ricreativi, didattici, scientifici e culturali;
- tutelare e valorizzare le specie faunistiche presenti nel territorio.

3. Nelle aree di cui al comma precedente, le disposizioni di piani e regolamenti approvati in base alle pertinenti disposizioni di legge, prevalgono sulle disposizioni del PUC.

art. 33 – PARCO REGIONALE IDROGRAFICO DEL BACINO DEL SARNO

1. Comprende le aree ricadenti nel Parco regionale idrografico del bacino del Sarno.

2. Gli obbiettivi progettuali prioritari del PUC in coerenza con le Norme del Parco sono:

- tutelare e conservare le caratteristiche naturali, ambientali e paesaggistiche del territorio del parco, in funzione dell'uso sociale di tali valori;
- promuovere ed organizzare la fruizione turistica a fini ricreativi, didattici, scientifici e culturali.

3. Le trasformazioni ammissibili nelle aree del Parco regionale sono definite e disciplinate dal relativo Piano vigente.

art. 34 – PARCHI URBANI DELLE COLLINE

1. I parchi urbani delle colline sono costituiti da ambiti del territorio rurale che emergono nel contesto per lo specifico valore naturalistico e paesaggistico e il particolare ruolo di filtro tra città e campagna.

2. Il PUC in questi ambiti è orientato alla protezione e alla valorizzazione delle risorse naturali e culturali.

3. Sono consentite le attività agricole, e anche quelle turistiche e ricreative, purché compatibili con il mantenimento degli ecosistemi e delle particolarità ambientali e paesaggistiche dei luoghi.

4. I parchi urbani delle colline individuati sono:

- Parco Cerrelle;
- Eremo di Santa Croce;
- Sant'Aniello;
- Sant'Elia-Abbadessa.
- S.Stefano.

art. 35 – SITI DI ITERESSE COMUNITARIO

1. La Rete Natura 2000 è la rete ecologica europea costituita da un sistema coerente e coordinato di zone di protezione nelle quali è prioritaria la conservazione della diversità biologica presente, con particolare riferimento alla tutela di determinate specie animali e vegetali rare e minacciate al livello comunitario e degli habitat di vita di tali specie.

2. Nel territorio di Mercato S.Severino è presente il Sito di interesse comunitario 8040013 Monti di Lauro; per le aree ricadenti nel perimetro del Sic valgono le norme dettate dal PTCP **e il rispetto della disciplina normativa in tema di Siti di interesse comunitario.**

art. 36 - CORSI D'ACQUA E RELATIVE FASCE FLUVIALI

1. In tale ambito si prevedono interventi orientati alla tutela e la valorizzazione ambientale-ecologica con riferimento alla naturalità delle sponde, alla conservazione e accrescimento della vegetazione ripariale.

2. Sono le aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità.

3. Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, profonde 50 ml a norma della legge regionale n. 14/1982 non possono consentirsi nuove costruzioni residenziali, produttive, commerciali, agricole, mentre sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.

4. Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria **e il risanamento conservativo. E' consentita inoltre, ove l'estensione dell'area pertinenziale lo consenta, la demolizione con ricostruzione fuori dall'area vincolata, sempre all'interno del lotto, con un eventuale incremento volumetrico del 20%.**

5. Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, eventuali edifici rurali di cui venga documentata la stabile utilizzazione per la conduzione del fondo agricolo da parte di proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, imprenditori agricoli a titolo principale, coloni, affittuari o mezzadri possono essere oggetto di un adeguamento igienico-funzionale una tantum con un incremento di volume nella misura del 10% di quello preesistente, da ubicare sul lato opposto dell'edificio rispetto al **corso d'acqua comunque osservando le altre**

norme sulle distanze dai confini e dai fabbricati e da destinare esclusivamente a sistemazioni igieniche o tecniche.

art. 37 - AREE ARCHEOLOGICHE

1. Comprendono aree sottoposte a vincolo archeologico o segnalate per il loro interesse archeologico; in tali aree è consentita la prosecuzione delle attività urbane, produttive, agricole o forestali in atto.

2. Ai sensi del D.L.vo n.42/2004 e ss. mm. ii., è fatto obbligo a chiunque scopra fortuitamente beni immobili o mobili di farne denuncia entro ventiquattro ore al soprintendente o al sindaco, ovvero all'autorità di pubblica sicurezza, e di provvedere alla conservazione temporanea di essi, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati rinvenuti.

3. Negli ambiti sottoposti a vincolo archeologico, è fatto obbligo ai proprietari, possessori o detentori degli immobili ricadenti in tale area, di sottoporre alla Soprintendenza i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenere la preventiva approvazione.

4. Solo sugli edifici esistenti ricadenti nelle aree segnalate per il loro interesse archeologico sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo; per tali interventi è in ogni caso necessaria la comunicazione alla Soprintendenza.

5. I tracciati storici esistenti devono essere conservati nella loro giacitura originaria; sono fatti salvi eventuali scostamenti dai tracciati come indicati nelle tavole del PUC, motivati dalla documentazione storica e dal rilievo dello stato di fatto e ferme restando le possibilità previste al comma successivo.

6. Laddove i tracciati storici coincidono con sentieri, strade poderali ed elementi della rete viaria, è fatto obbligo di mantenere i connotati di finitura originari, ove conservati e riconoscibili, con particolare riferimento a:

− muretti di contenimento;

− tracce della pavimentazione in ciottoli, selciato, lastre in pietra;

− filari e altre sistemazioni vegetali.

art. 38 - PARCO NATURALISTICO ARCHEOLOGICO REGIONALE DEL CASTELLO DEI SANSEVERINO

1. Comprende gli ambiti interessati dal complesso monumentale del castello medievale di Mercato S. Severino che rappresenta, con l'estesa area inclusa nella cinta muraria, luogo di rilevante interesse storico-ambientale.

2. Sono ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati.

3. E' ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, fermo restando che ogni scavo o aratura dei terreni a profondità superiore a 50 cm deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni archeologici.

4. Sugli edifici esistenti ricadenti nelle aree segnalate per il loro interesse archeologico sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo; per tali interventi è in ogni caso necessaria la comunicazione alla Soprintendenza.

5. I tracciati storici esistenti devono essere conservati nella loro giacitura originaria; sono fatti salvi eventuali scostamenti dai tracciati come indicati nelle tavole del PUC, motivati dalla documentazione storica e dal rilievo dello stato di fatto e ferme restando le possibilità previste al comma successivo.

6. Laddove i tracciati storici coincidono con sentieri, strade poderali ed elementi della rete viaria, è fatto obbligo di mantenere i connotati di finitura originari, ove conservati e riconoscibili, con particolare riferimento a:

− muretti di contenimento;

− tracce della pavimentazione in ciottoli, selciato, lastre in pietra;

− filari e altre sistemazioni vegetali.

art. 39 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO

1. Si tratta di edifici di interesse storico costituenti emergenze architettoniche, tra i quali vengono identificati gli immobili riconosciuti come beni culturali dalla disciplina legislativa nazionale vigente.

2. Obbiettivo della tutela è la conservazione del loro valore nel contesto urbanistico e paesaggistico di riferimento.

3. Gli interventi edilizi e di modificazione degli usi degli edifici tutelati devono essere improntati al criterio del restauro e della compatibilità dell'utilizzazione con i vincoli apposti sulla struttura edilizia o determinati dalla tipologia stessa dell'edificio. Gli interventi sono disciplinati in maniera specifica dal RUEC.

art. 40 - ALTRI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE

1. Sono sottoposti a specifica tutela i seguenti manufatti di valore storico-artistico o storico testimoniale, anche se non rappresentati nelle tavole di piano:

- manufatti edilizi che caratterizzano il paesaggio agrario (lavatoi, pozzi, forni esterni e simili);
- muretti di sostegno e di delimitazione dei fondi;
- tabernacoli;
- fonti, e vasche di contenimento idrico di antica costruzione;
- sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili.

2. I manufatti indicati al comma 1 non devono essere rimossi o danneggiati e non devono essere alterate le loro caratteristiche storiche sinora conservate.

3. A tal fine tutti i progetti di intervento devono dare conto, nella rappresentazione dello stato di fatto, dell'eventuale presenza dei manufatti indicati al comma 1.

4. Sui manufatti di valore storico-artistico e storico-testimoniale sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

a. ripristino con le tecniche del restauro;

b. ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

TITOLO III - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

art. 41 – NORME

1. Le previsioni alle quali si riferiscono le disposizioni del presente titolo si applicano entro il periodo di validità degli Atti di programmazione degli interventi stabilito dal comma 1 dell'articolo 25 della legge regionale 16/2004.

art. 42 – AMBITI DI INTERVENTO

1. Nella Tavola 1 allegata all'Elab.1 relativo alle schede degli Api saranno indicati con una specifica sigla gli Ambiti di intervento (Ambiti di riassetto e completamento, Ambiti di trasformazione integrata, Ambiti di trasformazione strategica, Ambiti di trasformazione produttiva), la cui trasformazione può avvenire esclusivamente attraverso piani attuativi.

2. Nell'Elab.1 sono contenute le schede relative a ciascuno degli ambiti indicati nella tav.1, contenenti le prescrizioni e le indicazioni per la definizione dei piani attuativi. In particolare le Schede prevedono:

- le destinazioni d'uso e i parametri urbanistici ed edilizi;
- la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare e gli eventuali interventi di recupero paesaggistico;
- le modalità di attuazione;
- la quantificazione degli oneri finanziari a carico del Comune e degli altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, con la specificazione delle fonti di finanziamento.

3. Le trasformazioni ammesse negli ambiti di intervento devono comunque garantire la tutela delle risorse di interesse naturale e culturale secondo quanto stabilito dal Titolo III delle Norme del PUC, anche se non specificamente richiamate nelle Schede Api.

4. Gli interventi sugli edifici esistenti e sugli spazi di pertinenza privata sono disciplinati dal RUEC, salvo eventuali specificazioni contenute nelle schede.

5. Gli **Api** possono:

- precisare il perimetro degli ambiti di intervento, adeguandolo alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
- precisare i tracciati viari;

- modificare il perimetro degli ambiti in conseguenza di esigenze sopravvenute relative a ritrovamenti archeologici, modifica o imposizione di vincoli, problemi geologici;
- articolare l'ambito in più unità minime di intervento, in relazione alla programmazione temporale degli interventi;
- modificare la localizzazione degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e nel rispetto dei contenuti essenziali della morfologia progettuale.

6. L'adozione delle modifiche di cui al comma 5 deve essere motivata da Comune al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l'assenza di incremento del carico urbanistico

7. Prima dell'entrata in vigore dei piani attuativi previsti nelle schede sono ammessi i seguenti interventi:

− manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;

− restauro e risanamento conservativo;

− ristrutturazione edilizia, senza mutamenti dell'uso né del numero delle unità immobiliari;

− trasformazioni e piccoli impianti inerenti infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili;

– cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie e nell'ambito delle destinazioni ammesse.

ART. 43 – CONTENUTI ED EFFICACIA DELLE SCHEDE

1. Nelle Schede hanno valore prescrittivo le indicazioni relative a:

- la suddivisione in sub-ambiti e relativi strumenti di attuazione;
- le destinazioni d'uso;
- i parametri urbanistici ed edilizi;
- l'articolazione delle trasformazioni fisiche.

2. I piani attuativi possono prevedere di non realizzare interamente le quantità previste nelle Schede, fermi restando gli obblighi relativi agli spazi pubblici e l'integrale realizzazione delle superfici destinate a residenza sociale.

3. Nelle Schede sono inoltre riportate le condizioni complessive di vincolo che interessano l'Ambito specifico.

art. 44 – DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE

1. Le potenzialità di trasformazione edilizia e gli obblighi stabiliti nelle Schede degli Api sono unitariamente conferiti all'insieme degli immobili compresi in ciascuno degli ambiti soggetti a piano attuativo, indipendentemente dalla collocazione prevista degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. I proprietari di tali immobili sono tenuti a definire, mediante specifici accordi reciproci e successiva convenzione sottoscritta con il Comune, i criteri, le modalità ed i termini temporali con i quali soddisfare unitariamente agli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e alla cessione delle aree per le urbanizzazioni secondarie ed a garantire la perequazione dei benefici e degli oneri.

3. Non concorrono alla potenzialità di trasformazione edilizia né agli obblighi stabiliti dalle schede le aree del sistema infrastrutturale esistente e le aree utilizzate per attività pubbliche esistenti ricadenti all'interno degli ambiti di intervento.

ART. 45 – ATTREZZATURE PUBBLICHE DI PROGETTO (API)

1. Nella Tav.2 allegata alle Schede Api sono indicate con apposito simbolo le aree destinate ad attrezzature pubbliche da realizzare.

2. È consentibile la costruzione e/o la gestione delle attrezzature da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati regolando la concessione mediante apposite convenzioni che garantiscano l'uso sociale delle stesse attrezzature.

ART. 46 – VIABILITÀ DI PROGETTO

1. Nelle tavole P1 e P2 del PUC sono indicati gli interventi di adeguamento di strade esistenti e quelli di costruzione di nuove strade. Detti interventi, che nel PUC hanno un carattere di direttiva, si attuano mediante specifici progetti esecutivi di iniziativa pubblica debitamente approvati e finanziati o, ricadendo all'interno di Ambiti di trasformazione disciplinati dagli Api, attraverso piani attuativi che possono eventualmente proporre soluzioni parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale.

2. Fino alla realizzazione delle infrastrutture viarie, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti esistenti, delle infrastrutture tecnologiche a rete, delle opere di difesa del suolo, e simili.

ART. 46 BIS - PROVVEDIMENTI DEROGATORI

Alle disposizioni programmatiche di cui al presente Titolo III possono essere applicate le modalità semplificative di cui all'art.15bis.

TITOLO IV – NORME TRANSITORIE E FINALI

art. 47 – SALVAGUARDIA

1. Tra l'adozione del PUC, o delle relative varianti, e la data della rispettiva entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art.10 della L.r. 16/2004.

In particolare sono sospese:

- l'abilitazione alla realizzazione di interventi edilizi in contrasto con la disciplina del PUC in corso di approvazione;
- l'approvazione di strumenti di pianificazione attuativa che non risultino compatibili con il PUC adottato.

2. Le sospensioni di cui al comma precedente non possono essere protratte per oltre cinque anni decorrenti dalla data di adozione del PUC.

3. Gli strumenti urbanistici attuativi già approvati alla data di adozione del presente PUC, anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di loro approvazione.

ART. 47 BIS - NORME FINALI

1. La realizzazione di parcheggi pertinenziali è disciplinata dall'art. 43 ter della Legge Regionale 16/2004 e smi.

2. In merito al recupero di locali tecnici e di manufatti esistenti, si applicano le disposizioni contenute nell'art. 43 quater della Legge Regionale 16/2004 e smi, ad integrazione di quanto già previsto nelle presenti norme in merito alla fattispecie dei sottotetti, applicandosi le discipline meno restrittive.

3. In merito alle dotazioni territoriali urbanistiche ed alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, si applicano rispettivamente le disposizioni previste dagli artt.31 e 31 bis della Legge Regionale 16/2004 e smi, ad integrazione di quanto già previsto nelle presenti norme, con riferimento alle discipline meno restrittive.

4. . Gli edifici dismessi, ricadenti in qualsiasi parte del territorio, possono essere riconvertiti ad edilizia residenziale a parità di volume, qualora il 30% delle unità abitative da realizzare sia destinato ad Edilizia Residenziale Sociale di cui all'art. 43 quinquies della Legge Regionale 16/2004 e smi, a condizione che sia prevista una riduzione documentata dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione del 30% e gli alloggi siano assegnati attraverso bando pubblico a cura dell'Amministrazione comunale, essendo garantite le condizioni di solvibilità

degli assegnatari.

5. Sull'intero territorio comunale, fermo restando la legittimità urbanistica dei preesistenti manufatti, nel caso di edifici disposti sul solo piano terra, è possibile la conversione dello stesso da residenza ad attività commerciale, turistico-ricettiva, deposito o parcheggio pertinenziale, potendosi sopraelevare il previo volume residenziale aumentato del 20%, nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti dal PUC per l'area di riferimento. Qualora si proceda alla integrale demolizione, rimanendo inalterato il volume convertito in attività commerciale, turistico-ricettiva, deposito o parcheggio pertinenziale, il volume residenziale preesistente può essere ampliato del 35%, anche prevedendo aumento delle unità immobiliari, previa realizzazione degli standard aggiuntivi o loro monetizzazione, essendo, l'eventuale incremento del carico insediativo, assegnato nel dimensionamento del PUC, consentito dalle disposizioni derogatorie della Legge Regionale 5/2024.

6. Le presenti norme si conformano alle disposizioni della Legge 105/2024 - Salva Casa esmi.

7. Il PUA è sempre attuabile anche mediante PdiCC, a norma del comma 1° dell'art. 26 della Legge Regionale 16/2004 e smi.

8. È sempre consentita la realizzazione di sottotetti termici e non abitabili aventi caratteri planivolumetrici pari a non più della metà di quanto previsto per i sottotetti abitabili di cui all'Art. 33 quater della Legge Regionale 16/2004 e smi, anche in deroga ad altezze massime ed a distanze minime, fermo restando le verifiche statiche da effettuare ai sensi della normativa vigente.

9. Le previsioni urbanistiche che eventualmente ricadano in aree assoggettate a rischio elevato o molto elevato, saranno realizzate qualora sia ridotta o rimossa la pericolosità e quindi il rischio.

ART. 47 TER – POLITICA DEL VERDE PUBBLICO E COMPENSAZIONE ECOLOGICA NEGLI INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI

Finalità e ambito di applicazione.

La presente norma persegue l'obiettivo strategico dell'incremento quantitativo e qualitativo del verde pubblico nel territorio comunale, in attuazione dei principi di sostenibilità, di riduzione del consumo di suolo, di contrasto all'effetto "isola di calore" e di miglioramento della resilienza idraulica urbana, in coerenza con la Legge Regionale Campania n. 16/2004 e s.m.i. e con la normativa nazionale in materia di governo del territorio. Le disposizioni del presente articolo si applicano a qualsiasi intervento edilizio e urbanistico, diretto o indiretto, pubblico o privato, ricadente in qualsiasi ambito del territorio comunale classificato dal PUC, con le

specificazioni e le modulazioni previste dai commi seguenti.

Definizioni operative.

Ai fini del presente articolo si intende per:

"verde pubblico" (VP): le superfici destinate a parchi, giardini pubblici, alberature stradali, aree a verde attrezzato di cessione al Comune, comunque denominate nelle presenti NTA;

"verde privato di interesse collettivo" (VPIC): le superfici a verde non cedute al Comune ma gravate da vincolo di destinazione e fruibilità pubblica o di uso pubblico;

"compensazione ecologica": la realizzazione, a carico del soggetto attuatore, di dotazioni di verde aggiuntive rispetto agli standard minimi di legge, in ragione dell'impatto ambientale generato dall'intervento;

"indice di boscosità urbana" (IBU): il rapporto tra la superficie permeabile alberata (con alberature ad alto fusto) e la superficie totale dell'intervento;

"saldo ecologico nullo o positivo": condizione per cui la superficie permeabile e vegetata risultante dall'intervento è pari o superiore a quella preesistente.

Obblighi minimi di verde in tutti gli interventi diretti.

In tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con ampliamento, sostituzione edilizia e cambio di destinazione d'uso con aumento di carico urbanistico, ricadenti negli Ambiti del Sistema insediativo di cui al Titolo II, Parte IV, delle presenti NTA, il soggetto attuatore è tenuto a garantire, all'interno del lotto o dell'area di intervento, una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie fondiaria (S.F.), di cui almeno il 40% da attrezzare con alberature ad alto o medio fusto di specie autoctone o naturalizzate a bassa esigenza idrica. Nei soli interventi di manutenzione straordinaria senza ampliamento tale obbligo non si applica.

Meccanismo di compensazione ecologica per interventi in ambiti di trasformazione. In tutti gli Ambiti di trasformazione (strategica, integrata e produttiva) di cui agli artt. 13, 14, 15 e 23, la progettazione del PUA deve garantire un indice di boscosità urbana (IBU) non inferiore a 0,15 (15% della superficie territoriale con alberature ad alto fusto). Qualora l'IBU non sia raggiungibile per documentate ragioni morfologiche o funzionali, il soggetto attuatore può assolvere l'obbligo mediante: a) realizzazione di verde pensile certificato (tetti verdi estensivi o intensivi) su almeno il 30% delle superfici di copertura degli edifici previsti; b) piantumazione compensativa fuori sito, su aree pubbliche indicate dall'Amministrazione comunale, in misura doppia rispetto alla superficie non realizzabile in sito; c) versamento di

un contributo compensativo al Fondo comunale per il verde urbano (FCVU) di cui al comma 9.

Verde negli spazi pubblici e nelle infrastrutture. In tutti gli interventi di realizzazione o adeguamento di spazi pubblici (piazze, parcheggi a raso, percorsi pedonali e ciclabili, aree di sosta) previsti dagli API o dai PUA, l'Amministrazione comunale garantisce che almeno il 30% della superficie scoperta sia sistemata a verde con alberature e arbusti, e che la pavimentazione sia permeabile o semi-permeabile per almeno il 60% della superficie destinata a stalli di sosta. Per le alberature stradali e dei parcheggi pubblici si applicano le prescrizioni di cui all'art. 11, commi 13 e 14, delle presenti NTA.

Tutela del verde esistente. In tutti gli ambiti del territorio comunale, gli esemplari arborei di alto fusto presenti nelle aree di intervento con circonferenza del fusto superiore a 80 cm, misurata a 1 metro da terra, devono essere censiti nella documentazione progettuale. È vietato l'abbattimento di tali esemplari salvo documentata impossibilità tecnica o fitosanitaria certificata da un tecnico abilitato; in caso di abbattimento autorizzato è obbligatoria la sostituzione con almeno tre nuovi esemplari della medesima o equivalente specie autoctona, da mettere a dimora nell'ambito di intervento o, in mancanza di spazio idoneo, in un'area pubblica indicata dall'Amministrazione comunale.

Fondo comunale per il verde urbano. È istituito il Fondo comunale per il verde urbano (FCVU), alimentato dai contributi compensativi, dai proventi delle monetizzazioni degli standard a verde di cui all'art. 26, comma 2, e da ogni altra entrata destinata allo scopo. Le risorse del FCVU sono destinate esclusivamente alla realizzazione, al potenziamento e alla manutenzione straordinaria del verde pubblico nel territorio comunale, con priorità agli ambiti carenti di dotazioni. Il RUEC disciplina le modalità di calcolo e versamento dei contributi e la gestione del FCVU.

Monitoraggio e aggiornamento. L'Amministrazione comunale, nell'ambito del monitoraggio periodico del PUC, verifica con cadenza triennale il raggiungimento degli obiettivi di incremento del verde pubblico stabiliti dalle presenti NTA, anche attraverso la redazione di un registro comunale del verde pubblico e privato di interesse collettivo. In caso di mancato raggiungimento degli obiettivi, gli API successivi possono introdurre misure compensative aggiuntive, nel rispetto delle presenti norme e della normativa regionale vigente.

Rinvio al RUEC. Il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) specifica le modalità operative di attuazione del presente articolo, con particolare riferimento: all'elenco delle specie arboree e arbustive ammesse; alle specifiche tecniche per i tetti verdi e i sistemi di raccolta delle acque piovane; alle procedure di censimento e tutela degli esemplari arborei; ai criteri di calcolo e destinazione dei contributi compensativi al FCVU.

art. 48 – Efficacia

1. Il PUC entra in vigore e acquista efficacia a tempo indeterminato decorsi quindici giorni dalla data di pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Campania dell'avviso di approvazione dello stesso da parte della Provincia.

ALLEGATO ALLE NORME

DEFINIZIONI

TERMINI, GRANDEZZE E INDICI URBANISTICO-EDILIZI

art. A 1 - Definizioni

Ai fini del presente Regolamento si assumono le seguenti definizioni.

Allineamento

Si definisce allineamento la linea su cui si è svolta o deve svolgersi l'edificazione, intesa come la linea sulla quale insistono o devono insistere i fronti dei fabbricati.

Alloggio

Unità immobiliare destinata alla residenza e composta da uno o più locali di soggiorno diurno e/o notturno, da uno o più locali di servizio, da eventuali disimpegni, ripostigli, balconi, logge, terrazze.

Altezza della costruzione

Lunghezza del segmento appartenente a una retta verticale e avente per estremi inferiore e superiore rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il piano di spiccato e con il piano orizzontale dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Se il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile è inclinato, l'altezza si misura alla gronda della copertura in caso di sottotetto non abitabile o al colmo della copertura in caso di sottotetto abitabile.

Altezza media dei locali e degli spazi interni

Rapporto fra il volume interno e la superficie utile dei singoli locali dei singoli spazi interni.

Altezza d'uomo

Posizione di osservazione compresa tra quella dell'uomo assiso e quella dell'uomo eretto, ubicata normalmente tra 1 e 2 ml dal piano di calpestio.

Ampliamento

L'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la realizzazione di spazi supplementari racchiusi da elementi murari.

Androne

Si definisce androne una galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.

Area di sedime

Per area di sedime di un edificio si intende la figura piana descritta dall'effettivo attacco al suolo dell'edificio, cioè dall'intersezione dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali con il piano o i piani di campagna.

Arredo urbano

Si intendono di arredo urbano quei manufatti orizzontali o verticali, che intervenendo a modificare lo spazio aperto ma anche le interfacce tra spazio aperto e spazio edificato, al fine di attrezzarli e infrastrutturali, concorrono e incidono sulla qualità fruitiva e percettiva degli spazi pubblici o d'uso pubblico e in particolare dello spazio stradale.

Balcone

Si definisce balcone un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra, delimitato da parapetto e sostenuto da mensole o a sbalzo.

Ballatoio

Si definisce ballatoio un balcone continuo con funzione di percorso.

Classe degli edifici

Gli edifici possono essere classificati in merito alla destinazione d'uso come segue (D.P.R. 412/93):

- E1. Edifici adibiti a residenza e assimilabili
- E2. Edifici adibiti a uffici ed assimilabili
- E3. Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili
- E4. Edifici adibiti ad attività ricreative, associative, di culto e assimilabili
- E5. Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili
- E6. Edifici adibiti ad attività sportive e assimilabili
- E7. Edifici adibiti ad attività scolastiche di tutti i livelli e assimilabili
- E8. Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili

Chiosco

Si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro eventualmente delimitato da chiusure leggere.

Coefficiente di forma F degli edifici

Rapporto tra la superficie S, che delimita il volume lordo riscaldato V, e il medesimo volume lordo V, giusta l'art. 3 del d.m. 10 marzo 1977 - Determinazione delle zone climatiche e dei valori minimi e massimi dei relativi coefficienti volumici globali di dispersione termica.

Coefficiente volumico di dispersione termica per trasmissione C_d

Potenza termica dispersa per trasmissione per unità di volume lordo riscaldato e per unità di differenza di temperatura aria-aria, giusta l'art. 21 del decreto del Presidente della Repubblica 28 giugno 1977, n. 1052 - Regolamento di esecuzione alla legge 30 aprile 1976, n. 373, relativa al consumo energetico per usi termici negli edifici.

Costruzione

Qualsiasi opera edilizia, emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o altri materiali, nonché qualunque manufatto che, indipendentemente dalla

durevolezza, inamovibilità o incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

Destinazione d'uso

La funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area o la costruzione.

Depositi di materiali a cielo aperto

Per depositi di materiali a cielo aperto si intendono gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi e di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, caravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali vari), non supportati da costruzioni che determinino superficie utile. Sono escluse da questa definizione le discariche di rifiuti, disciplinate da specifica normativa.

Depositi in area agricola

Si definisce deposito in area agricola un manufatto edilizio realizzato per finalità direttamente e unicamente correlate alla coltivazione delle aree stesse ed utilizzato per il rimessaggio degli attrezzi e delle macchine agricole, per il ricovero delle sementi, ecc.

Fronte della costruzione

Figura geometrica rappresentata da una faccia del volume di costruzione (vuoto per pieno) e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano di spiccato e dal piano o dai piani di estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Gazebo

Si definisce gazebo un manufatto da giardino o da terrazzo, aperto su tutti i lati.

Impianti tecnologici

Sono impianti tecnologici:

– nelle costruzioni a destinazione d'uso residenziale, gli impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, etc., al servizio dei residenti;

– nelle costruzioni a destinazioni d'uso produttivo o commerciale gli impianti, come sopra, al servizio degli addetti e degli eventuali clienti.

Indice di valutazione

Parametro atto a definire le prescrizioni sull'isolamento acustico, giusta ISO/R 717-1968 e ISO 140-1978/ parti IV, V, VII.

Isolato

Per isolato si intende una porzione di suolo urbano, edificato e non, perimetrato da strade, o comunque da spazi aperti pubblici o di uso pubblico.

Lastrico solare

Per lastrico solare si intende lo spazio scoperto e praticabile della copertura piana di un edificio, o di una sua porzione.

Loggia

Per loggia si intende uno spazio praticabile, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto sul fronte esterno, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare.

Lotto

Per lotto si intende una porzione di suolo unitaria comprensiva dell'edificio (esistente o da realizzarsi) e della relativa area di pertinenza.

Lotto minimo

Il lotto minimo è la minima superficie territoriale, eventualmente prevista dalle specifiche norme di zona, per realizzare qualsiasi nuova opera edilizia.

Manufatti temporanei

Si intendono temporanei i manufatti facilmente amovibili, oggetto di interventi reversibili, con carattere di provvisorietà e installati per esigenze stagionali o momentanee, come specificato da apposita concessione di occupazione di suolo pubblico, da autorizzazione per

lo svolgimento di manifestazioni temporanee o da altra autorizzazione amministrativa.

Pensilina

Per pensilina si intende una struttura accessoria in aggetto dalle pareti esterne di un edificio realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.

Pergolato

Per pergolato si intende una struttura di pertinenza costituita da elementi verticali e orizzontali a sviluppo lineare (in legno o metallo), priva di chiusure laterali e copertura, di norma costituente il supporto per la crescita di vegetazione rampicante.

Pertinenze

Per pertinenze comuni degli organismi edilizi o delle singole unità immobiliari che ne sono parte si intendono gli spazi aperti ed edificati - di accessorio, attrezzatura e/o infrastruttura - comunque esterni alle unità immobiliari, che costituiscono complemento dell'unità edilizia o immobiliare in quanto integrati e coinvolti nell'uso degli stessi.

Piani degli edifici

Si intende per:

- piano di un edificio: lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, delimitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo;

- piano fuori terra: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Si considerano inoltre fuori terra le porzioni di piano comprese all'interno di vani il cui pavimento si trovi nelle condizioni sopra specificate. Sono assimilati a piani fuori terra (e quindi come tali considerati ai sensi del presente Regolamento) i piani seminterrati o le porzioni di piani seminterrate il cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a -0,30 m rispetto alla quota del terreno circostante;

- piano seminterrato: il piano di un edificio il cui pavimento non possa dirsi fuori terra secondo la definizione sopra riportata e il cui soffitto si trovi a una quota uguale o superiore a +0,90 m rispetto a quella del terreno circostante;

- piano interrato: il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante. Sono inoltre assimilati ai piani interrati, e come tali considerati, i piani seminterrati con soffitto a una quota inferiore a +0,90 m rispetto alla quota del terreno. Si definisce completamente interrato un piano in cui l'estradosso del solaio di copertura sia sotto il livello del terreno in ogni suo punto, o una costruzione la cui presenza non sia percepibile sulla superficie del terreno, fatte salve le opere di accesso e i camini di aerazione;

- piano ammezzato: un piano interposto tra il primo piano fuori terra e i successivi, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani (e, tipicamente, con finestrature sotto portico);

- piano sottotetto: il piano compreso tra il solaio di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.

Nelle Nta del Puc, quando non diversamente specificato, i parametri riportati fanno riferimento alla realizzabilità del numero dei piani fuori terra.

Piano di spiccato

Piano orizzontale passante per la quota di spiccato.

Proiezione della fronte

Figura geometrica piana risultante dal ribaltamento della fronte sul piano di spiccato.

Il ribaltamento si attua ruotando di 90° la fronte intorno alla retta originata dall'incontro del piano contenente la fronte stessa con il piano di spiccato.

Porticato

Si definisce porticato uno spazio coperto con funzione di passaggio che ha almeno un lato aperto sull’esterno, delimitato da pilastri o colonne.

Quota di spiccato

Quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione.

Qualora manchi il marciapiede pubblico o la costruzione riguardi uno spazio privato avente in tutto od in parte quota diversa da quella del marciapiede pubblico, la quota di spiccato è stabilita dall'Ufficio tecnico comunale.

Ricostruzione

Qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione, o di parte di essa, crollata o demolita

Semifronte della costruzione

Figura geometrica piana che si ottiene dimezzando in altezza in ogni punto la figura geometrica definita fronte della costruzione.

Soprelevazione

L'estensione in senso verticale di tutta, o di parte di, una costruzione esistente.

Spazio di cottura

Parte di un locale di soggiorno destinata alla preparazione e alla cottura degli alimenti.

Spazio pubblico

Ambiente costituito dalle vie, dalle piazze, dai giardini e dagli spazi assimilabili aperti permanentemente al pubblico, con esclusione delle aree del patrimonio comunale non destinate alla pubblica circolazione.

Superfetazione

Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere i caratteri tipologici dell'edificio stesso o anche dell'ambiente circostante.

Gli interventi edilizi, in conformità al presente R.U.E.C., devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie.

Terrazza

Si definisce terrazza un piano praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.

Tettoia

Per tettoia si intende una costruzione di pertinenza costituita dalla copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.

Tipologia

Insieme di elementi, figurativi, distributivi e funzionali, organizzati mutuamente e attraverso i quali emergono i caratteri della costruzione. Lineamenti tipologici sono, pertanto, quegli elementi specifici che, in una unità edilizia concreta, ne fissano e trasmettono i caratteri fondamentali.

Unità immobiliare

È la minima entità immobiliare censita o censibile dal catasto, capace di assolvere autonomamente alle funzioni cui è destinata.

Utente virtuale

Parametro di riferimento per la progettazione funzionale-igienica dell'alloggio.

Veranda

Si definisce veranda una loggia o un balcone chiuso da vetrate.

art. A2 – Indici urbanistici

S.T. Superficie territoriale

Si definisce superficie territoriale la superficie complessiva di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante piano urbanistico attuativo, comunque

denominato.

È comprensiva della superficie fondiaria, delle aree per le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle aree per attrezzature e spazi collettivi.

S.F. Superficie fondiaria

È la superficie delle aree utilizzabili a fini edificatori, al netto delle strade destinate al pubblico transito; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte -pavimentate o meno- di pertinenza della costruzione.

Superficie permeabile

E' la superficie non interessata da opere che impediscono la permeabilità dell'acqua nel sottosuolo.

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

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

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

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

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

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

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

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

Indice di permeabilità

È il rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile e la superficie territoriale.

art. A3 – Indici edilizi

S.U. Superficie utile

È la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, scale ecc.). Negli edifici con destinazione residenziale, dal computo della S.U. sono esclusi:

- i porticati pubblici e quelli privati se asserviti al pubblico transito; sono altresì esclusi dalla S.U. i porticati privati di residenze rurali isolate ubicate nelle zone agricole;

- i balconi se hanno superficie minore al 10% della superficie utile dell'alloggio e sporgenza non superiore a ml 2,00 (che costituisce limite assoluto invalicabile di sporgenza) ovvero se hanno superficie eguale o superiore al 10% della superficie utile dell'alloggio e sporgenza non superiore a ml 0,80: ove si eccedano l'uno o l'altro dei limiti indicati è da computare nella S.U. la superficie relativa alla sporgenza superiore a ml 0,80;

- le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, i locali per depositi, le autorimesse, le cantine, tutti con le relative scale di accesso, sempre che non abbiano altezza netta superiore a ml 2,40 e non emergano rispetto al terreno sistemato più di cm 100, misurati all'intradosso del solaio, e che siano utilizzati esclusivamente dai residenti nell'edificio.

Negli edifici con destinazioni non residenziali, dal computo della S.U. sono esclusi le pensiline, gli spazi di parcheggio, i locali di sgombero e di deposito a servizio delle attività svolte, nonché la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente, comunque per una superficie non eccedente la superficie coperta (S.C.).

S.U.R. è la superficie utile esclusivamente di tipo residenziale.

S.U.T. è la superficie utile totale.

S.C. Superficie coperta

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali; da essa si escludono le parti

aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda e simili se di profondità non superiore a m 0,80, conteggiando invece in essa la quota delle proiezioni di balconi e sporti eccedente detta profondità.

Per le costruzioni caratterizzate da diversa conformazione planimetrica dei piani, si assume come superficie coperta la superficie racchiusa nell'inviluppo delle proiezioni a terra dei perimetri di tutti i piani fuori terra.

***R.C. Rapporto di copertura* = S.C./S.F.** - È il rapporto massimo ammissibile fra la superficie coperta e quella fondiaria.

SUA Superficie utile abitabile

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

S.D. Superficie disperdente

È la superficie che delimita verso l'esterno, ovvero verso vani non dotati di impianti di riscaldamento, il volume riscaldato ***V***.

H.F. Altezza delle fronti

Ai fini della determinazione delle distanze fra fabbricati e dai confini, l'altezza delle fronti:

- negli edifici con copertura piana, è data dalla differenza fra la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio e la quota media della intersezione della fronte con il terreno sistemato;

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

H.M. Altezza massima del fabbricato

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

N.P. Numero massimo dei piani abitabili

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

V.C. Volume del fabbricato

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

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

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

Volume lordo riscaldato

È il volume lordo delle parti di edificio riscaldate, definito dalle superfici che lo delimitano.

V.T. Volumi tecnici

I volumi strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, televisivo, per il condizionamento o la semplice ventilazione; per il vano scala ed

il vano ascensore al di sopra della copertura dell'edificio, qualora non siano integrati all'interno di locali aventi diversa destinazione; per la protezione da fulmini, per le installazioni inerenti impianti a pannelli solari termici o fotovoltaici; per deposito di rifiuti solidi urbani) che non possono -per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi- trovare luogo entro il corpo dell'edificio esistente o realizzabile nei limiti delle presenti Norme. Non costituiscono volumi tecnici i bucatai, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero, i locali interrati. I sottotetti non abitabili e non praticabili (altezza media interna non superiore a m 1,20) vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico solo se privi di scala permanente di accesso o di accesso da terrazzo.