



Comune di Qualiano
Città Metropolitana di Napoli



Università degli Studi di Napoli Federico II
Dipartimento di Architettura

Piano Urbanistico Comunale

ai sensi della l.r. 16/2004

NTA 01 - Norme Tecniche d'Attuazione

luglio 2018

Progettista:
Dott. Ing. G. Russo

Studi geologici:
Dott. geol. V.E. Iervolino

Studi agronomici:
Dott. agr. E. Ciccarelli

Zonizzazione acustica:
Ing. F. Testa

Supporto scientifico:
DiARC - Dipartimento di Architettura
- prof. arch. Francesco Domenico Moccia
(Responsabile scientifico)
- prof. ing. Alessandro Sgobbo
(aspetti tecnologici e sostenibilità ecologica)
- pianif. terr. Antonia Arena
(restauro paesaggistico e SIT)

Il R.U.P.:
Dott. Ing. G. Russo

**L'assessore ai L.L. P.P., Edilizia Pubblica e Privata,
Pianificazione del Territorio:**

Il sindaco:
Dott. Raffaele De Leonardis

Norme tecniche di Attuazione

Sommario

Parte prima	5
Titolo 1 – Disposizioni generali	5
Articolo 1. – Principi	5
Articolo 2. – Obiettivi del PUC	5
Articolo 3. – Articolazione del Piano Urbanistico Comunale	6
Articolo 4. – Articolazione del PUC.	7
Articolo 5. – Atti di Programmazione degli Interventi API	8
Articolo 6. – Finalità della disciplina urbanistica.....	9
Articolo 7. – Coordinamento, gerarchia ed interpretazione del PUC.....	9
Articolo 8. – Rapporti con la pianificazione sovraordinata e di settore	10
Articolo 9. – Rapporti col Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC).....	10
Articolo 10. – Regime degli interventi edilizi	10
Articolo 11. – Misure di salvaguardia	11
Titolo 2 – Definizioni	12
Articolo 12. – Definizioni urbanistiche	12
Articolo 13. – Parametri ed indicatori urbanistici ed edilizi.....	14
Articolo 14. – Destinazioni d'uso	19
Articolo 15. – Definizione degli interventi.....	20
Titolo 3 – Attuazione del PUC.....	23
Articolo 16. – Strumenti di attuazione	23
Articolo 17. – Presupposti al rilascio e/o formazione dei titoli abilitativi.....	23
Articolo 18. – Piani Urbanistici Attuativi.....	25
Articolo 19. – Comparti edificatori	25
Articolo 20. – Standard urbanistici.....	26
Articolo 21. – Monetizzazione degli standard urbanistici.....	26
Articolo 22. – Strade.....	27
Articolo 23. – Canali e corsi d'acqua	27

Articolo 24. – Norme generali per le principali fasce di rispetto	28
Articolo 25. – Fasce di rispetto delle strade	28
Articolo 26. – Fasce di rispetto delle linee ferroviarie	29
Articolo 27. – Fasce di rispetto dei corsi d’acqua	29
Articolo 28. – Fasce circostanti i punti di captazione idrica	29
Articolo 29. – Fasce degli elettrodotti	30
Articolo 30. – Area di rispetto cimiteriale	30
Parte Seconda – PSC – Componente Strutturale.....	31
Titolo 1 – Disposizioni generali	31
Articolo 31. – Prevenzione del rischio, tutela del valore e trasformabilità	31
Articolo 32. – Tutela dei valori ecologici ed ambientali	32
Articolo 33. – Direttive in materia di RIA	33
Titolo 2 – Prescrizioni edilizie	35
Articolo 34. – Validità delle prescrizioni	35
Articolo 35. – Prestazioni e prescrizioni energetiche	35
Articolo 36. – Prestazioni e prescrizioni distributive	36
Articolo 37. – Prestazioni e prescrizioni per i parcheggi pertinenziali	36
Articolo 38. – Prestazioni e prescrizioni per le coperture	36
Titolo 3 – Norme Generali per gli ATO	37
Articolo 39. – Destinazioni d’uso	37
Articolo 40. – Distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini	37
Articolo 41. – Ulteriori prescrizioni	37
Articolo 42. – Tutela degli immobili di valore storico-identitario	38
Titolo 4 – Norme specifiche del Piano Strutturale.....	39
Articolo 43. – Centro storico: ZTO – A	39
Articolo 44. – Città consolidata: ZTO – B	42
Articolo 45. ZTO – B. Subzona B1	45
Articolo 46. ZTO – B. Subzona B2	46
Articolo 47. ZTO – BS	47
Articolo 48. ZTO – BS. Subzona BS1	49

Articolo 49. ZTO – BS. Subzona BS2	50
Articolo 50. – ZTO – E.....	51
Articolo 51. – ZTO – E. Subzona Ea.....	53
Articolo 52. – ZTO – E. Subzona Ef.....	55
Articolo 53. – ZTO – F – Esistenti	57
Articolo 54. – ZTO – ASI.....	57
Articolo 55. – ZTO – Pf (Parco fluviale)	58
Articolo 56. – ZTO – Pfu (Parco fluviale urbano)	60
Articolo 57. – ZTO – ARA.....	60
Parte TERZA – POC – Componente Programmatica	61
Titolo 1 – Norme specifiche per le ZTO.....	61
Articolo 58. ZTO – RUE (Recupero Urbanistico Edilizio).....	61
Articolo 59. – ZTO – ACE (Aree centrali).....	63
Articolo 60. – ZTO – ATP (Aree Territoriali Produttive).....	67
Articolo 61. – Subzone Standard.....	70
Articolo 62. – Ampliamento cimiteriale.....	70
Articolo 63. – Zone F – Di progetto	71

PARTE PRIMA

Titolo 1 – Disposizioni generali

Articolo 1. – Principi

Il Piano Urbanistico Comunale, in ottemperanza agli artt. 3 e 97 della Costituzione ed agli artt. 1 e seguenti della Legge n. 241/90, persegue lo sviluppo sostenibile del territorio comunale nel rispetto dei principi di efficienza, efficacia, imparzialità, economicità, trasparenza e pubblicità. Si ispira ai principi di semplificazione amministrativa e disciplina l'uso, la valorizzazione e le trasformazioni del territorio comunale ai sensi della Legge 1150/42 e delle Leggi Regionali n° 14/82 e n° 16/2004.

Ulteriori principi ispiratori sono:

l'equilibrata distribuzione ed integrazione delle dotazioni territoriali e delle diverse funzioni;
la strutturazione della forma urbana e dello spazio pubblico;
la trasformazione in chiave ecologica dell'insediamento;
la valorizzazione, tutela e, ove necessario, la costruzione del paesaggio e dell'identità;
l'efficiente equilibrio tra esigenze di trasformazione e sviluppo socio-economico ed esigenze di tutela e valorizzazione dei valori ecologici, ambientali, culturali ed identitari.

Articolo 2. – Obiettivi del PUC

Il Piano Urbanistico Comunale, di seguito anche denominato PUC, è lo strumento urbanistico generale che delinea le scelte e i contenuti strutturali e strategici di assetto e di sviluppo del territorio comunale, con riferimento in particolare alla tutela ambientale e alle trasformazioni edilizie e urbanistiche e nel rispetto del principio di sostenibilità, assicurando il perseguimento, tra l'altro, dei seguenti obiettivi:

creazione e miglioramento degli spazi adatti allo sviluppo della vita pubblica e privata della società urbana;
promozione dell'uso razionale e dello sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo compatibile con le esigenze della collettività;
salvaguardia della sicurezza degli insediamenti umani dai fattori di rischio idrogeologico e sismico;
tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio attraverso la valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali e storico-culturali, la conservazione degli ecosistemi, la riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti ed il recupero dei siti compromessi;
miglioramento della salubrità e della vivibilità dei centri abitati;
potenziamento dello sviluppo economico locale;
tutela e sviluppo del paesaggio agricolo e delle attività produttive connesse;

tutela e valorizzazione delle risorse idrografiche e delle reti ecologiche;
attuazione degli indirizzi e dei criteri stabiliti dal Piano Territoriale Regionale e dalle Linee Guida per il Paesaggio in Campania;
attuazione dei principi della Convenzione europea del paesaggio ratificata con legge gennaio 2006, n.14.

Il PUC, in coerenza con i principi ispiratori, definisce un quadro strategico organizzato in quattro obiettivi generali perseguiti con strategie attuate attraverso un insieme di azioni coordinate, agendo con misure ordinarie (regole) e/o con il ricorso a progetti strategici:

- OG1: Tutela e miglioramento della matrice ecologica;
- OG2: Valorizzazione identitaria;
- OG3: Riqualificazione e rafforzamento degli insediamenti urbani esistenti;
- OG4: Sviluppo socio-economico e difesa dell'occupazione;
- OG5. Creazione di una rete di spazi per la vita sociale.

Le strategie proposte fanno riferimento, oltre che a misure di regolazione direttamente definite dal PUC nel proprio apparato normativo, a progetti unitari, più o meno complessi ed estesi, che tendono a rispondere in forma integrata a potenzialità ed esigenze trasformative di alcuni importanti nodi urbani.

L'insieme degli elementi strutturali ed il piano generale di uso del suolo relativo alle aree consolidate e di sola trasformazione edilizia trovano rappresentazione e regolamentazione nella componente strutturale del Piano, di seguito anche Piano Strutturale Comunale o PSC, che costituisce il riferimento per l'Amministrazione Comunale al fine di indirizzare gli interventi di recupero, tutela e riqualificazione del territorio. Il PSC mantiene margini di flessibilità, in relazione alle incertezze previsionali che riguardano le situazioni congiunturali, i finanziamenti e le altre risorse disponibili, i comportamenti dei diversi attori istituzionali e gli esiti dei processi partecipativi che occorrerà innescare.

La strategie per l'attuazione degli obiettivi generali e specifici e per l'attuazione territoriale delle politiche urbane nel breve periodo trovano rappresentazione, regolamentazione e progettazione nelle componenti programmatico-operative del Piano, di seguito anche Piano Operativo Comunale o POC, nel tempo approvate che, in coerenza con le indicazioni strutturali, perimetrano gli ambiti di trasformazione urbanistica da attuare sia attraverso Piani Urbanistici Attuativi che attraverso interventi diretti.

Articolo 3. – Articolazione del Piano Urbanistico Comunale

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), conformemente a quanto in merito previsto Legge regionale n. 16/2004 e dal Regolamento regionale n.5 del 4 agosto 2011, è costituito da disposizioni strutturali, PSC, e disposizioni programmatiche, POC. L'insieme delle due parti si compendia in un unico strumento di governo del territorio di cui è garantita la coerenza interna.

Il Piano strutturale fornisce norme direttamente cogenti sul regime giuridico ed urbanistico dei suoli nonché direttive ed indicazioni per la redazione della componente operativa.

In particolare:

1. il PSC è proiettato sul lungo periodo ed è a sua volta composto da:
 - a. Regole che delineano le grandi scelte di qualificazione degli insediamenti e di tutela e valorizzazione e definisce le invarianti strutturali¹ del territorio, che garantiscono irrinunciabili equilibri ambientali, culturali ed insediativi, non suscettibili di programmazione a breve termine ed, in generale, di contrattazione. Regola, inoltre, l'attività edilizia nelle porzioni del territorio oggetto urbanizzazione consolidata e non necessitanti di trasformazioni di carattere urbanistico;
 - b. direttive ed indicazioni per la redazione della componente operativa con riferimento alle eventuali strategie di lungo periodo che esorbitano l'orizzonte temporale del POC.
2. il POC è proiettato sul breve periodo e:
 - a. delinea le strategie per il perseguimento degli obiettivi di sviluppo e valorizzazione e, in funzione delle criticità e risorse del territorio, il quadro delle azioni da attuare;
 - b. stabilisce le azioni di rigenerazione urbana;
 - c. individua le zone di trasformazione urbanistica e ne definisce le modalità attuative: Piano Urbanistico Attuativo, comparti edificatori, ecc.
 - d. attribuisce conformativamente le destinazioni d'uso, gli indici fondiari e territoriali ed i parametri edilizi ed urbanistici;
 - e. individua e definisce le attrezzature e servizi della città;
 - f. contiene le previsioni finanziarie per l'attuazione degli interventi prioritari previsti attraverso il rimando agli Atti di Programmazione degli Interventi (API).

Articolo 4. – Articolazione del PUC.

I documenti di piano sono costituiti da:

A – Relazione di Piano (PUC-1-Relazione);

B – Elaborati grafici e descrittivi della componente strutturale comprendenti:

il Quadro Conoscitivo composto dagli elaborati già predisposti per il Preliminare di Piano aggiornati in relazione alle indicazioni ricevute in sede di condivisione.

lo studio agronomico;

lo studio geologico;

¹ la struttura fisica – naturale ed antropica; gli elementi infrastrutturali caratterizzati da notevole rigidità rispetto alla trasformazione; il particolare modo di essere del territorio (risorse, beni e modi di utilizzo).

il progetto strutturale composto dall'insieme degli elementi strutturali e dal piano generale di uso del suolo relativo alle aree consolidate e di sola trasformazione edilizia;
lo studio di zonizzazione acustica.

C – Elaborati grafici e descrittivi della componente programmatica-operativa comprendenti:

la perimetrazione delle aree soggette a pianificazione attuativa con la relativa classificazione e la perimetrazione e classificazione delle aree destinate alla realizzazione del rete delle infrastrutture e servizi ed a soddisfacimento del fabbisogno previsto dal Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444;

la rappresentazione della rete dell'infrastruttura stradale e dello spazio pubblico;
gli atti di programmazione degli interventi (API) di cui all'articolo successivo;

D - Le norme di attuazione della componente strutturale e della componente programmatico-operativa, compendiate in un unico documento progettuale (PUC-2-Norme Tecniche di Attuazione). Le norme della parte strutturale si articolano e distinguono in:

prescrizioni: norme che dettano regole non derogabili rispetto al regime giuridico ed urbanistico dei beni da essi disciplinati, in relazione agli usi ammissibili ed alle trasformazioni consentite;

direttive: norme che devono essere osservate nella elaborazione della componente operativa programmatica.

indirizzi: norme rivolte al POC ai fini della definizione delle direttive che questo porrà per l'attuazione degli interventi e per le quali sono riconosciuti livelli di discrezionalità in relazione alla specificità degli ambiti trattati.

Le norme della parte operativa determinano per ogni ZTO RUE (Recupero Urbanistico Edilizio), ACE (Aree centrali) e ATP (Aree Territoriali Produttive) destinazioni d'uso, indici fondiari e territoriali, parametri edilizi e urbanistici, nonché standard urbanistici e modalità di attuazione.

Articolo 5. – Atti di Programmazione degli Interventi API

Gli Atti di Programmazione degli Interventi disciplinano, in coerenza con i contenuti del PSC e del POC, gli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio, da realizzare nell'arco temporale di tre anni.

In relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione, prevedono:

- a) le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- b) le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;
- c) la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;
- d) la quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.

Nel presente PUC gli API sono articolati in schede sintetiche API riferite agli Ambiti di intervento.

Articolo 6. – Finalità della disciplina urbanistica

La disciplina urbanistica regola la corretta utilizzazione del territorio, la conservazione dell'ambiente, la riqualificazione della città e l'uso ottimizzato delle risorse in coerenza con la pianificazione sovraordinata:

individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale;
prescrive il recupero delle aree storiche e/o dell'impianto originario;
regola la manutenzione delle zone consolidate;
incentiva la ristrutturazione e riqualificazione ambientale, ecologica ed energetica delle zone degradate e/o inadeguate;
raccorda gli interventi di trasformazione con la salvaguardia, tutela e valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistico – ambientali;
determina i fabbisogni insediativi, stabilisce le zone territoriali omogenee, indica le trasformazioni fisiche e funzionali nelle varie zone, promuove la qualità edilizia;
tutela e valorizza il paesaggio agrario;
assicura la compatibilità delle previsioni con l'assetto geologico e geomorfologico;
integra e disciplina i sistemi della mobilità.

La disciplina urbanistica orienta in tal senso lo sviluppo urbanistico ed edilizio assicurando un ordine ed una programmazione, nel tempo e nel territorio, degli insediamenti e delle infrastrutture.

Articolo 7. – Coordinamento, gerarchia ed interpretazione del PUC

Gli elaborati del PUC sono predisposti e messi a disposizione esclusivamente su supporto informatico. In caso di divergenze tra i files fanno fede esclusivamente quelli in formato PDF, firmati digitalmente dal RUP e dal Segretario comunale e depositati su supporto informatico presso il Comune.

Nel caso di divergenze tra previsioni grafiche e normative prevalgono queste ultime. Pertanto eventuali incompletezze o errori della cartografia relativi allo stato dei luoghi non pregiudicano l'applicazione delle Norme di attuazione.

Nel caso di divergenze tra elaborati del PSC e del POC prevalgono le previsioni del PSC.

Nel caso di divergenze grafiche tra elaborati in scala diversa appartenenti alla medesima componente del PUC, prevale quelli a maggior dettaglio.

Laddove permanessero controversie sull'interpretazione degli elaborati grafici, normativi e/o descrittivi l'interpretazione autentica è data dal Consiglio Comunale con propria deliberazione sulla base di Relazione istruttoria del responsabile del settore ed ha valore generale per ogni successivo caso assimilabile.

Articolo 8. – Rapporti con la pianificazione sovraordinata e di settore

Rispetto alle aree oggetto di vincolo e/o di prescrizioni rivenienti da provvedimenti che esorbitano la competenza comunale, dalla Legge e/o dalla pianificazione sovraordinata, generale, territoriale e di settore, il PUC ha carattere meramente ricognitivo e, comunque, non esaustivo, rinviandosi alle disposizioni legislative specifiche ed alla pianificazione sovraordinata e di settore sia per la compiuta individuazione fisica che per la disciplina applicabile che, ove più restrittiva, è da intendersi sempre prevalente rispetto a quanto in merito previsto dal Piano.

Articolo 9. – Rapporti col Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)

Le previsioni del Piano Urbanistico Comunale sono attuate nel rispetto delle disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale ed in coordinamento con le stesse.

Nel caso di divergenze tra le previsioni del RUEC, approvato con Delibera C.C. n. 65/2017, e quelle del PUC prevalgono queste ultime.

Articolo 10. – Regime degli interventi edilizi

Le attività comportanti trasformazioni sia urbanistiche che edilizie del territorio comunale e degli immobili partecipano agli oneri ad esse relativi, nei modi previsti dalla Legge.

Le trasformazioni edilizie esorbitanti le attività di edilizia libera di cui all'art.6 comma 1 del D.P.R. 380/2001 (TUE) sono assoggettate a Permesso di Costruire (PdC), denuncia di Inizio Attività (DIA), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) o atto di assenso comunque denominato secondo le previsioni normative, nei modi e casi stabiliti dalle Leggi nazionali e regionali vigenti al momento di esecuzione dell'opera, a seconda della categoria di intervento a cui la stessa è ascrivibile.

Laddove non diversamente indicato, gli edifici esistenti che siano in contrasto con le norme di zona del PUC, in quanto la destinazione prevalente rientra tra quelle che il PUC esplicitamente vieta oppure in quanto compresi in tutto o in parte in aree destinate alla realizzazione della Rete delle Infrastrutture ed Attrezzature, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro / risanamento conservativo o di quelli finalizzati all'adeguamento alla normativa di PUC.

Qualora un'area, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga, ove ciò è consentito, frazionata allo scopo di realizzare nuovi interventi modificativi dello stato dei luoghi, alle costruzioni esistenti deve comunque corrispondere la superficie fondiaria e le relative dotazioni almeno nella misura prescritta dal PUC e dalla Legge per le nuove costruzioni.

Articolo 11. – Misure di salvaguardia

Al fine di impedire interventi edilizi ed urbanistici contrastanti con le previsioni del PUC a partire dalla data di pubblicazione del Piano Urbanistico Comunale e fino alla sua entrata in vigore, e comunque per non oltre dodici mesi dalla data di adozione, è sospeso l'esame ed il rilascio di atti abilitativi alla realizzazione di interventi edilizi ovvero l'approvazione di strumenti di pianificazione attuativa che, sebbene conformi allo strumento urbanistico generale vigente, siano in contrasto con le disposizioni del Piano Urbanistico Comunale adottato. Sono fatti salvi gli interventi in attuazione della pianificazione attuativa già approvata ed ancora vigente.

Titolo 2 – Definizioni

Articolo 12. – Definizioni urbanistiche

Ai fini della corretta interpretazione ed applicazione delle norme del PUC si forniscono le seguenti definizioni:

- **Piano Strutturale Comunale (PSC):** la componente strutturale del PUC come definita dalla L.R. 16/2004 e dalle presenti Norme.
- **Piano Operativo Comunale (POC):** la componente programmatica del PUC come definita dalla L.R. 16/2004 e dalle presenti Norme.
- **Ambiti Territoriali Omogenei (ATO):** rappresentano porzioni di territorio comunale per le quali il PUC prevede caratteristiche comuni di funzionamento e di ruolo. Sono costituiti da tessuti edificati e/o spazi aperti, non necessariamente contigui. Possono articolarsi in sub-sistemi, caratterizzati a loro volta da ulteriori specificità d'uso e funzionamento rispetto al sistema principale. Rappresentano le unità territoriali di base per le quali il PUC può definire:

le destinazioni d'uso prevalenti;

obbiettivi, di lungo e breve periodo, con riferimento agli aspetti:

- o della densità edilizia territoriale;
- o del rapporto tra superficie permeabile ed impermeabile;
- o della dotazione di attrezzature ed infrastrutture;
- o delle prestazioni energetiche ed ecologiche.

le prescrizioni generali di assetto morfologico e tipologico oggetto degli approfondimenti in sede di PUA.

- **Tessuto:** porzione di territorio identificata sulla base di specifici attributi fisici, morfologici e/o funzionali.
- **Comparto:** porzione di territorio per il quale il PUC prescrive che la trasformazione sia soggetta a specifiche modalità esecutive secondo le previsioni del successivo Articolo 19. – Comparti edificatori.
- **Standard urbanistici:** l'insieme degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444.
- **Rete delle Infrastrutture ed Attrezzature (RIA):** l'insieme delle infrastrutture ed attrezzature a rete, puntuali, superficiali, interrato, aeree e miste esistenti e di cui il PUC prevede la realizzazione. Comprende:

le strade ed i relativi marciapiedi, piazze ed aree pedonali;

la rete fognaria;

la rete di smaltimento delle acque meteoriche;

la rete di adduzione dell'energia elettrica;

la rete di teleriscaldamento;
la rete di adduzione idrica;
la rete di telecomunicazione;
la rete di pubblica illuminazione comprensiva dei quadri di comando e della rete elettrica di alimentazione;
le aree attrezzate a parco, per il gioco, lo sport ed il tempo libero;
le attrezzature per l'istruzione;
i parcheggi pubblici;
le attrezzature pubbliche di interesse comune;

- **Zona Territoriale Omogenea (ZTO):** è una porzione di territorio per la quale il PUC definisce la disciplina urbanistica e individua la destinazione d'uso prevalente e quelle non consentite. Nell'ambito della medesima ZTO il PUC può ulteriormente specificare subzone distinte con riferimento ai parametri edilizi (altezze, distanze, caratteristiche tipologiche, ecc.) e/o attuativi (attuazione diretta, pianificazione attuativa, attuazione convenzionata, ecc.). Ai fini del coordinamento con le norme fondamentali regolanti l'urbanistica e l'edilizia il PUC individua le seguenti ZTO:

A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e BS: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

BS: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B in cui la destinazione d'uso residenziale è largamente minoritaria. In queste, a maggior tutela dell'interesse pubblico, il calcolo del fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da soddisfare è sviluppato quale somma dei fabbisogni risultanti ai sensi degli artt. 3 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444;

ACE (assimilabili ai fini normativi alle zone C di cui all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444): le parti del territorio destinate alla formazione di nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o poco edificate, che rientrano nella strategia di costruzione di nuove centralità urbane compatte;

ATP (assimilabili ai fini normativi alle zone D di cui all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444): le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a destinazione prevalentemente produttiva;

ASI: le parti del territorio in cui la disciplina è demandata alle previsioni del piano dell'ASI di Napoli a cui il PUC rimanda sia per gli aspetti normativi di uso del suolo e regolativi che per la effettiva definizione del perimetro della zona;

E: le parti del territorio destinate ad usi agricoli;

Ea: le parti del territorio destinate ad usi agricoli integrati con le attività di promozione e valorizzazione culturale e turistica delle tradizioni agricole;

Ef: le parti del territorio destinate ad usi agricoli integrati con le attività di promozione e valorizzazione culturale, turistica, paesaggistica e di fruizione dei corsi d'acqua;

F: le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale;

Pf: le parti del territorio oggetto di speciale protezione destinate alla formazione del Parco fluviale;

Pfu: le parti del territorio oggetto di speciale protezione destinate alla formazione del Parco fluviale nella sezione urbana;

RUE: le parti del territorio esterne al centro urbano che risultano essere state oggetto di interventi di trasformazione in assenza parziale o totale dei necessari titoli, perimetrare ai sensi del 3° comma dell'art. 23 della L.R. 16/2004, per le quali il PUC prevede l'esigenza di interventi coordinati di riqualificazione rivolti al miglioramento della qualità ecologica e delle dotazioni di servizi, attrezzature ed infrastrutture;

ARA: aree di riqualificazione ambientale;

CIM: area cimiteriale, esistente e di progetto.

- **Sub zone Standard (S):** sono porzioni di territorio comprese nell'ambito di una ZTO, destinate al soddisfacimento del fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444. Il PUC individua le seguenti sub zone:

Sv: aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade. A titolo esemplificativo e non esaustivo rientrano in tale definizione: i parchi pubblici, le aree verdi pubbliche ed attrezzate per il gioco bambini e per lo sport, le aree ospitanti gli impianti sportivi pubblici, sia al chiuso che all'aperto, le aree ospitanti attrezzature pubbliche per attività ludiche, dello spettacolo, per il tempo libero e per l'aggregazione e la socialità.

Sc: aree per attrezzature di interesse comune religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi;

Sp: aree per parcheggio pubblico;

Si: aree per attrezzature destinate all'istruzione.

Articolo 13. – Parametri ed indicatori urbanistici ed edilizi

Si precisa che ogni qual volta, nelle presenti norme, si utilizza, con riferimento all'edificato, il termine "esistente" ci si riferisce solo ed esclusivamente alle costruzioni legittime e/o già legittimate nei termini di legge. Nessun diritto e/o qualità di qualunque natura può derivare dall'edificato non legittimo. Ai fini della corretta interpretazione ed applicazione delle norme del PUC si forniscono le seguenti definizioni:

- **Superficie territoriale (St):** è la dimensione catastale, in mq, di un'area comprensiva degli spazi destinati e/o utilizzati per la Rete delle Infrastrutture ed Attrezzature e della superficie fondiaria.
- **Superficie fondiaria (Sf):** è la dimensione catastale, in mq, dell'area che risulta dalla superficie territoriale deducendo gli spazi destinati e/o utilizzati dalla Rete delle Infrastrutture ed Attrezzature.

- **Indice di fabbricabilità territoriale (It):** rappresenta il rapporto massimo conseguibile nella ZTO o sub-zona tra Volume edificabile e Superficie territoriale. E' espresso in mc/mq.
- **Indice di fabbricabilità fondiaria (If):** esprime il rapporto tra il Volume edificabile (Vt) e la Superficie fondiaria (Sf).
- **Indice di fabbricabilità territoriale Residenziale (It-R):** esprime il rapporto tra il Volume edificabile con destinazione residenziale (Vr) e la Superficie territoriale (St).
- **Indice di fabbricabilità fondiaria Residenziale (If-R):** esprime il rapporto tra il Volume edificabile con destinazione residenziale (Vr) e la Superficie fondiaria (Sf).
- **Indice di utilizzazione territoriale (Ut):** è il rapporto tra la somma delle superfici lorde dei vari piani dei fabbricati e la superficie territoriale della zona omogenea.
- **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):** è il rapporto tra la somma delle superfici lorde dei vari piani dei fabbricati e la superficie fondiaria della zona omogenea.
- **Diritto edificatorio (DE):** rappresenta la quantità, in mc, di Volume edificabile attribuibile ad un soggetto fisico o giuridico. Può essere Residenziale o Non Residenziale. La quantità complessiva di DE, residenziale e non residenziale, utilizzabile su un lotto edificabile per quanto previsto dal presente PUC deve essere minore o al limite uguale alla quantità complessiva di Volume edificabile, residenziale e non residenziale, risultante, per quel lotto, rispettivamente, dagli indici It, If, It-R ed If-R. Il DE si calcola con le medesime deroghe ed i medesimi criteri previsti dalla definizione di Volume edificabile e si divide in:

Diritto edificatorio proprio (DEp): la quantità, in mc, di Volume edificabile che compete ad un soggetto fisico o giuridico in rapporto alla proprietà di un immobile;

Diritto edificatorio eventuale (DEe): la quantità, in mc, di Volume edificabile che potrebbe essere attribuita ad un soggetto fisico o giuridico laddove questi compia una specifica azione prevista dal Piano (cessione gratuita al Comune di un'area; cessione gratuita al Comune di un edificio; assoggettamento dell'area di proprietà ad una specifica servitù; raggiungimento di determinate prestazioni ecologiche, ecc.).

- **Zero di progetto:** la quota media del suolo preesistente all'intervento edilizio, ovvero, quando il lotto è contiguo alla viabilità pubblica esistente, la quota stradale misurata nel punto medio del confine tra lotto e viabilità pubblica.
- **Volume edificabile (Vt)** anche indicato come capacità edificatoria: il volume complessivo edilizio realizzabile, comprensivo dell'eventuale volume già esistente. Il volume edilizio va calcolato quale somma dei volumi dei singoli livelli, ottenuti come prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza lorda dal calpestio dello stesso livello all'estradosso del solaio del livello superiore. Nel caso di copertura a falde il volume dell'ultimo livello è calcolato come prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza lorda dal calpestio dello stesso livello alla quota:

di gronda nel caso di sottotetto non praticabile e non utilizzabile e falde con pendenza sempre pari o inferiore al 100%;

media tra la quota dell'ultimo solaio ed il colmo nel caso di sottotetto praticabile e/o utilizzabile e falde con pendenza sempre pari o inferiore al 100%;
di colmo nel caso di falde che non presentino una pendenza sempre pari o inferiore al 100%.

Non costituisce volume edilizio la parte dell'edificio posta completamente al di sotto della quota zero di progetto e che non ha destinazione residenziale o direzionale (salvo le pertinenze destinate a parcheggio o a deposito), ovvero produttiva con accesso al pubblico.

Non costituisce volume edilizio la parte dell'edificio definita "seminterrato" se destinata, con specifico vincolo trascritto, a parcheggi pertinenziali, parcheggi pubblici, parcheggi collettivi e relativa viabilità interna ovvero a locali per il ricovero dei contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti e nel limite di superficie strettamente necessario a tale uso. Nel caso di uso diverso, ove consentito nel rispetto delle norme in materia di sicurezza, salubrità, salute ed igiene ed, in generale, in materia edilizia, il volume del seminterrato costituisce interamente volume edificabile anche per la parte di questo posta al di sotto della quota zero di progetto.

Non costituisce volume edilizio la parte di questo occupata dalle murature di compagno e relative finestrate per la porzione eccedente lo spessore di 30 cm e fino al limite di 45 cm ove tale maggiore spessore sia espressamente e permanentemente finalizzato al miglioramento della resistenza termica del manufatto.

Non costituisce volume edilizio la parte di questo occupata dal solaio di copertura dell'immobile per la porzione eccedente lo spessore di 30 cm e fino al limite di 50 cm ove tale maggiore spessore sia espressamente e permanentemente finalizzato al miglioramento della resistenza termica del manufatto.

Non costituisce volume edilizio la parte di questo occupata dalla copertura dell'immobile per la porzione, entro il limite di complessivi 30 cm, destinata ad accogliere i manufatti (terreno, sistemi di irrigazione, isolamenti, ecc.) indispensabili alla formazione del tetto giardino.

Non costituiscono volume edilizio gli spazi interni all'edificio completamente e permanentemente aperti in sommità.

Non costituisce volume edilizio la parte di questo occupata da logge (intese quali elementi sviluppati entro il perimetro esterno della Superficie coperta completamente aperti su almeno un lato con accesso diretto da una o più unità immobiliari) sempreché con superficie in pianta fino al 15% della S_{lp} delle unità immobiliari che vi hanno accesso.

Non costituisce volume edilizio la parte di questo occupata da porticato (inteso come elemento sviluppato entro il perimetro esterno della Superficie coperta, completamente aperto su almeno un lato e con accesso diretto dall'esterno) se dotato di accesso diretto dalla pubblica via e destinato a libero uso pubblico. Se

non è dotato di accesso diretto dalla pubblica via e/o è destinato ad usi privati, costituisce volume edilizio per il 50% dell'effettivo volume vuoto per pieno.

Nel caso di volume esistente, calcolato con le indicazioni ed esclusioni di cui sopra, maggiore del volume edificabile realizzabile ai sensi del Piano, il volume edificabile coincide con il volume edificato.

- **Volume Residenziale (Vr)** anche indicato come capacità edificatoria residenziale: la parte del volume edificabile avente destinazione residenziale, comprensivo di ogni parte, elemento di distribuzione, volume tecnico, pertinenza ecc. che il Piano prevede di contabilizzare ai fini del calcolo del Volume edificabile con le specifiche deroghe riportate nella precedente definizione di "Volume edificabile".
- **Volume Non Residenziale (Vc)** anche indicato come capacità edificatoria non residenziale: la parte del volume edificabile avente destinazione diversa da quella residenziale nell'ambito delle destinazioni d'uso consentite, comprensivo di ogni parte, elemento di distribuzione, volume tecnico, pertinenza, ecc. che il Piano prevede di contabilizzare ai fini del calcolo del Volume edificabile con le specifiche deroghe riportate nella precedente definizione di "Volume edificabile".
- **Seminterrato:** la parte interna al perimetro della superficie coperta dell'edificio con piano di calpestio al di sotto della quota zero di progetto, interrato per l'intero sviluppo in pianta su almeno tre lati e per almeno 2/3 dell'altezza netta interna, con altezza massima lorda, comprensiva del solaio di copertura, di metri 1,50 al di sopra della quota zero di progetto, destinata esclusivamente:

alla realizzazione di parcheggi, pubblici, privati e/o collettivi e relativa viabilità di distribuzione;

alla realizzazione di locali tecnologici che non prevedano la presenza continuativa di persone (locali termici, lavanderie pertinenziali all'abitazione, spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti, ecc.);

alla realizzazione di depositi.

- **Superficie Lorda di pavimento (Slp):** la somma delle superfici di ogni livello delle costruzioni delimitate dal filo esterno delle murature perimetrali. Non costituisce Slp la porzione della superficie di ogni livello occupata dalla tompagnatura per la parte di questa eccedente lo spessore di 30 cm e fino al limite di 45 cm ove tale maggiore spessore sia espressamente e permanentemente finalizzato al miglioramento della resistenza termica del manufatto. Non costituisce slp la superficie degli elementi aggettanti dalla facciata (terrazzi, balconi, cornicioni, marcapiani e simili).
- **Rapporto di Copertura (RC):** il valore massimo del rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
- **Superficie Coperta:** la superficie in mq che comprende completamente la proiezione verticale della Slp di tutti i livelli fuori terra. Non costituisce superficie coperta la proiezione verticale degli elementi aggettanti dalla facciata (terrazzi, balconi, cornicioni, marcapiani e simili), per la parte di sporgenza non eccedente 1,50 m. E' consentita la

realizzazione di elementi aggettanti sui marciapiedi delle strade pubbliche per una profondità massima di metri 1,50 dal limite della superficie fondiaria e con altezza libera dal piano del marciapiede all'elemento più basso dell'intradosso dello sporto pari ad almeno 4,50 m. E' in ogni caso vietata la realizzazione di sporti la cui proiezione verticale si distanzi meno di 50 cm dal filo esterno della carreggiata stradale (corsia e banchina).

E' in ogni caso vietata la realizzazione di sporti di ogni genere posti ad un'altezza inferiore di 4,50 m dal piano stradale misurata all'intradosso dello sporto.

Non determinano superficie coperta:

le pensiline d'ingresso, comunque realizzate, di superficie fino a 10 mq;

le piscine e vasche all'aperto;

le costruzioni o parti di esse, interrato per almeno 3/4 della loro altezza lorda, purché la loro emergenza massima dallo zero di progetto sia pari o inferiore ad un metro, non abbiano destinazione residenziale o direzionale (salvo per le pertinenze destinate a parcheggio), ovvero produttiva con accesso al pubblico e sempreché la copertura sia interamente e permanentemente sistemata a verde con spessore del terreno di almeno 30 cm;

i volumi tecnici di edifici emergenti dal suolo fino all'altezza massima di 1 metro, e che non siano coperti (rampe di accesso, camere d'aria ecc.);

le aie, le concimaie e le serre di coltura a struttura precaria, nelle zone agricole, nei limiti stabiliti dalla Legge.

- **Altezza massima (Hmax):** costituisce il limite massimo di altezza, misurata a partire dallo zero di progetto, delle costruzioni, comprensivo di qualunque parte, sia orizzontale che verticale e/o inclinata e di tutti i volumi tecnici qualunque ne sia la funzione. Possono eccedere l'altezza massima, con il limite inderogabile di ulteriori metri 4,00, i seguenti manufatti:

camini e canne di ventilazione;

torrioni scale e ascensori con superficie strettamente limitata alle esigenze tecniche;

manufatti finalizzati allo sfruttamento e/o produzione di energia da fonte non fossile;

elementi impiantistici dei manufatti produttivi.

- **Superficie permeabile (Sp):** quelle parti del territorio il cui trattamento superficiale è in grado di garantire un permeabilità all'acqua meteorica non inferiore al 50% di quella riscontrabile nella stessa area per il terreno allo stato naturale. E' onere del soggetto operante la trasformazione dimostrare, a mezzo di specifica relazione tecnica a firma di un soggetto abilitato all'esercizio della professione di Agronomo, Ingegnere o Pianificatore territoriale, il rispetto dei requisiti minimi di Sp previsti dal PUC.
- **Distanza dai confini (Dc):** è il minimo distacco che deve intercorrere tra il confine del lotto con altra proprietà privata e la proiezione verticale sul piano orizzontale di tutte le parti del fabbricato, ivi compresi, salvo diversa previsione legislativa, gli sporti, le pensiline e le tettoie. E' misurata ortogonalmente ai prospetti.
- **Distanza dai fabbricati (Df):** è il minimo distacco che deve intercorrere tra le proiezioni verticali sul piano orizzontale di tutte le parti dei fabbricati, inclusi, salvo diversa

previsione legislativa, gli sporti, pensiline e tettoie. E' misurata ortogonalmente ai prospetti. Tale distanza è presa in considerazione quando gli edifici si fronteggiano. A tal fine due edifici si considerano fronteggianti quando la parete di uno di essi, idealmente traslata in direzione perpendicolare, incontra una o più pareti dell'altro.

- **Distanza dalle strade (Ds):** è il minimo distacco che deve intercorrere tra il confine del lotto con la viabilità pubblica e la proiezione verticale sul piano orizzontale di tutte le parti del fabbricato, ivi compresi, gli sporti, le pensiline e le tettoie. E' misurata ortogonalmente ai prospetti.

Articolo 14. – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso previste dalle presenti Norme sono articolate in:

- **Residenziale (DR):** comprende le civili abitazioni e le superfici non residenziali ad esse pertinenti quali: box auto pertinenziali e i relativi spazi di manovra, cantine pertinenziali, locali tecnologici che non prevedano la presenza continuativa di persone (locali termici, lavanderie pertinenziali all'abitazione, spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti, ecc.), collegamenti verticali ed orizzontali per l'accesso e la circolazione negli edifici a prevalente destinazione residenziale.
- **Produttiva Direzionale (DPD):** comprende uffici, studi professionali, superfici congressuali, espositive, fieristiche, per attività sociali, culturali, religiose, socio-sanitarie e assistenziali, ambulatori medici, circoli ricreativi, nonché le superfici per le attività di servizio alle stesse strettamente connesse quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, mense aziendali, ristoranti, bar, spazi di relazione, ecc. destinate, a titolo esclusivo o prevalente, agli utilizzatori della funzione prevalente. Comprende, inoltre, la superficie destinata ad alloggio del personale di custodia nei limiti stabiliti dalle presenti norme.
- **Produttiva Commerciale (DPC):** comprende le superfici destinate all'attività commerciali al dettaglio ed all'ingrosso, i pubblici esercizi di somministrazione, le attività ricreative, sportive, dello spettacolo, del gioco, di logistica, depositi, magazzini, cinema e multisale, convitti, collegi, scuole ed attrezzature per l'istruzione privata, centri benessere, Spa ed, in generale, ogni attività svolta per fini di lucro non rientranti in nessuna delle altre destinazioni elencate dalla presenti norme. Comprende anche le superfici per le attività di servizio alle stesse strettamente connesse destinate, a titolo esclusivo o prevalente, agli utilizzatori della funzione prevalente. Comprende, inoltre, la superficie destinata ad alloggio del personale di custodia nei limiti stabiliti dalle presenti norme.
- **Produttiva Industriale (DPI):** comprende le superfici destinate all'attività di produzione di beni e prodotti materiali ed informatici non rientranti tra le attività artigianali. Comprende anche le superfici per le attività di servizio alle stesse strettamente connesse quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, mense aziendali, ristoranti, bar, spazi di relazione, ecc., destinate, a titolo esclusivo o prevalente, agli utilizzatori della funzione prevalente. Comprende, inoltre, la superficie destinata ad alloggio del personale di custodia nei limiti stabiliti dalle presenti norme.

- **Produttiva Artigianale (DPA):** comprende le superfici destinate all'attività di produzione di beni e servizi svolte da un imprenditore artigiano. Comprende anche le superfici per le attività di servizio alle stesse strettamente connesse quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, mense aziendali, ristoranti, bar, spazi di relazione, ecc., destinate, a titolo esclusivo o prevalente, agli utilizzatori della funzione prevalente. Comprende, inoltre, la superficie destinata ad alloggio del personale di custodia nei limiti stabiliti dalle presenti norme.
- **Turistico-Ricettiva (DTR):** comprende alberghi, pensioni, motel, residence, campeggi, villaggi turistici, ostelli e similari. Comprende anche le superfici per le attività di servizio alle stesse strettamente connesse quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, mense, ristoranti, bar, spazi di relazione, sale gioco, centri sportivi, centri benessere, Spa, ecc. destinate, a titolo esclusivo o prevalente, agli utilizzatori della funzione prevalente. Comprende, inoltre, la superficie destinata ad alloggio del personale di custodia nei limiti stabiliti dalle presenti norme.
- **Agricola (DAO):** comprende le superfici destinate allo svolgimento dell'attività agricola, di immagazzinamento e/o trasformazione dei prodotti agricoli svolta direttamente dall'imprenditore agricolo, di residenza dell'imprenditore agricolo, nonché gli annessi ed accessori strumentali alla conduzione dell'azienda agricola. Ove consentite comprende anche le superfici destinate all'attività agri-turistica, di somministrazione e vendita diretta di prodotti agricoli, anche trasformati, purché svolta dall'imprenditore agricolo nell'ambito dell'azienda agricola.
- **Infrastrutture e servizi pubblici (URB):** comprende le superfici destinate alla RIA nonché agli impianti tecnologici delle aziende erogatrici di servizi pubblici e/o di pubblico interesse, quali, a titolo esemplificativo, cabine elettriche, aree di trasformazione dell'energia, tralicci AT ed MT, centraline telefoniche e della rete dati, antenne per la ricezione e/o trasmissione radiotelevisiva, ecc.
- **Parcheggi privati (DPP):** comprende le superfici, non pertinenziali, destinate a ricovero di autoveicoli e motoveicoli, sia all'aperto che al chiuso, eventualmente su più livelli, nonché le superfici, entro il limite assoluto del 10% di quella complessivamente destinata al parcheggio, per uffici, servizi igienici e per lo svolgimento di servizi accessori quali lavaggio, rifornimento, ecc. a servizio esclusivo dei clienti del parcheggio.

Articolo 15. – Definizione degli interventi

Gli interventi ammissibili sulla base delle presenti norme sono quelli previsti dal D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. Pertanto le seguenti definizioni qui riportate sono da intendersi automaticamente aggiornate a quanto in merito previsto dal Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia senza che ciò costituisca variante al PUC.

- **Manutenzione ordinaria (MU):** gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

- **Manutenzione straordinaria (MS):** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.
- **Restauro e Risanamento conservativo (RRC):** gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- **Ristrutturazione edilizia (RSE):** gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.
- **Nuova costruzione (NCS):** quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione (ferme restando le previsioni degli artt. 87 e segg. del d.lgs. n. 259 del 2003);

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

- **Ristrutturazione urbanistica (RUR):** gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Per i beni oggetto delle tutele di cui alla parte II del d.lgs. 42/2004 la definizione di restauro è quella fornita dal Codice dei Beni Culturali e del paesaggio. Pertanto la seguente definizione qui riportata è da intendersi automaticamente aggiornata a quanto in merito previsto dal summenzionato Codice senza che ciò costituisca variante al PUC:

- **Restauro:** l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale (art. 29, comma 4, del d.lgs. n. 42 del 2004).

Titolo 3 – Attuazione del PUC

Articolo 16. – Strumenti di attuazione

Le previsioni del PUC si attuano mediante interventi pubblici, privati e misti.

Le norme delle ZTO stabiliscono se e per quali interventi nell'area è consentita l'attuazione diretta ovvero se costituisca presupposto la preventiva approvazione di strumenti urbanistici attuativi (PUA). Il procedimento di esame e rilascio dei titoli edilizi, di formazione dei titoli edilizi alternativi al PdC, di formazione, adozione ed approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi e per la comunicazione ove prevista nei casi di edilizia libera, è regolato dalle norme legislative e regolamentari in materia e, ove non in contrasto con queste, dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

Articolo 17. – Presupposti al rilascio e/o formazione dei titoli abilitativi

In ogni caso costituisce presupposto al rilascio del PdC o, ove applicabili, per la formazione dei titoli edilizi alternativi al PdC, l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o la concreta previsione da parte del Comune di completa attuazione delle stesse nel successivo triennio, da dimostrarsi mediante la presenza nella vigente programmazione triennale OO.PP. con fonti finanziarie certe e l'approvazione del progetto di livello almeno preliminare.

A tal fine, per gli interventi di nuova costruzione nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico, costituiscono opere di urbanizzazione primaria indispensabili per il rilascio del titolo abilitativo:

- le strade a servizio dell'immobile, compreso l'allacciamento alla viabilità pubblica;
- gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere), i relativi allacciamenti alla rete urbana di smaltimento e l'effettiva capacità di quest'ultima di accogliere il carico aggiuntivo determinato dall'immobile. Il rispetto di tale condizione deve risultare da apposita asseverazione di tecnico abilitato;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e la concreta disponibilità di una portata idrica sufficiente al funzionamento dell'immobile. Il rispetto di tale condizione deve risultare da apposita asseverazione di tecnico abilitato;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali in media o bassa tensione e la concreta disponibilità di una potenza idonea al funzionamento dell'immobile. Il rispetto di tale condizione deve risultare da apposita asseverazione di tecnico abilitato;
- per le destinazioni residenziale, produttiva direzionale e produttiva commerciale, la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento salvo, in sede di istanza, il richiedente dimostri, a mezzo apposita relazione asseverata da tecnico abilitato, che, in

ragione delle soluzioni tecnologico-impiantistiche adottate, la climatizzazione invernale e l'approvvigionamento di acqua calda sanitaria per l'immobile oggetto del titolo avvenga con un minor impatto ecologico, in termini di minor consumo di TEP²/anno, rispetto a quanto conseguibile con l'uso di caldaie autonome a condensazione alimentate a gas combustibile per uso domestico;

la disponibilità del servizio telefonico e di trasmissione dati;
la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche da cui è servito l'immobile;
spazi di verde attrezzato pubblici effettivamente ed immediatamente fruibili entro un raggio di 500 metri.

La sussistenza di tali opere, quale condizione minima al rilascio o formazione del titolo abilitativo, deve risultare da apposita dichiarazione del Responsabile del Procedimento anche sulla base delle asseverazioni prodotte dall'istante in esecuzione del presente articolo, ovvero dello stesso istante nei casi di titoli edilizi alternativi al PdC.

Ove il suolo fosse solo parzialmente servito dalle opere prima elencate, il rilascio o la formazione del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di apposita convenzione che obblighi il richiedente a realizzare direttamente, a propria cura e spese, le infrastrutture mancanti fino al completo soddisfacimento dei requisiti minimi previsti.

L'approvazione dello schema di convenzione compete al Consiglio Comunale che vi provvede a seguito di istruttoria dell'Ufficio comunale preposto all'attività urbanistica. E' facoltà del Consiglio Comunale l'approvazione di uno schema generale di convenzione da applicarsi in casi consimili.

Inoltre costituisce presupposto al rilascio del PdC o, ove applicabili, per la formazione dei titoli edilizi alternativi al PdC, nonché ad ogni trasformazione edilizia comportante variazione del carico urbanistico, la condizione che, al momento del formarsi del titolo edilizio, nell'insieme delle ZTO esistenti nel territorio comunale ad eccezione degli ambiti RUE, ATP, ACE, sia comunque già complessivamente rispettata, in ragione delle aree già trasformate ad attrezzature costituenti standard urbanistici, delle aree a ciò destinate già di proprietà del Comune e dei vincoli preordinati all'esproprio, vigenti e non decaduti, di aree da trasformare ad attrezzature costituenti standard urbanistici, la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444.

La sussistenza di tale condizione deve risultare da apposita dichiarazione del Responsabile del Procedimento per i titoli edilizi soggetti a rilascio esplicito, ovvero dello stesso istante in tutti gli altri casi.

² Tonnellate di Petrolio Equivalenti

Articolo 18. – Piani Urbanistici Attuativi

In alcune zone il PUC prescrive che alcune forme di trasformazione possano avvenire solo a seguito dell'approvazione di un PUA con i contenuti e secondo il procedimento stabiliti dalle norme legislative e regolamentari in materia. In tal caso, salvo previsione contraria nelle specifiche norme di zona, fino all'approvazione dello strumento attuativo sono inibite le attività edilizie esorbitanti la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria ed il restauro / risanamento conservativo.

Le norme specifiche della ZTO definiscono le caratteristiche del PUA e se lo stesso debba essere necessariamente di iniziativa pubblica o ne sia consentita la formazione su iniziativa privata.

A titolo esemplificativo e non esaustivo nell'ambito della dizione PUA sono compresi i seguenti strumenti attuativi nonché quelli che nel tempo saranno introdotti dalla legislazione nazionale e regionale:

Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE) di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17.8.1942 n.1150, nonché alla Legge Regionale del 20/3/1982 n.14;

Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;

Piani di Recupero (PdR) di cui agli artt. 27 e seguenti della legge 5.8.1978 n.457;

Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (PIP) di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;

Piani di Lottizzazioni convenzionate (PdL) di cui all'art. 28 della legge 17/8/1942 n. 1150;

Programmi Integrati (PrI) di cui all'art. 16 della legge 17/02/1992 n. 179 e LL.RR. 19.2.1996 n.3 e 18.10.2002 n.26;

Programmi di Recupero Urbano (PRU) di cui al decreto legge 5.10.1993, n. 398, art. 11, convertito in legge 4/12/1993, n. 493.

Articolo 19. – Comparti edificatori

L'attuazione del PUC, ove previsto, avviene mediante comparti edificatori di cui ai commi 5 e seguenti dell'art.12 del Regolamento Regionale n.5 del 2011, in conformità all'art. 33 della L.R. 16/2004. Il comparto edificatorio è attuato dai proprietari anche riuniti, degli immobili inclusi nel comparto stesso, dal comune o da società miste, anche di trasformazione urbana.

L'attuazione del Comparto presuppone l'approvazione di un PUA esteso all'intera area delle aree costituenti il comparto, redatto ad iniziativa del soggetto che opera la trasformazione (i privati anche riuniti o il comune o la società mista) e la cessione gratuita in favore del Comune delle aree destinate alla Rete delle Infrastrutture ed Attrezzature e quanto altro stabilito dal POC e dal PUA. Il rilascio dei titoli abilitativi per le singole costruzioni comprese nel comparto, così come individuate nel PUA approvato, è subordinato all'impegno alla realizzazione, contestualmente alla costruzione, a cura e spese dei proprietari del comparto, delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente Articolo 17. – Presupposti al rilascio e/o formazione dei titoli abilitativi, garantito nei modi stabiliti dal Comune ed alla relativa cessione al Comune.

Nel caso di inerzia all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari degli immobili, il Comune fissa un termine per l'attuazione dell'ambito stesso, trascorso il quale il Comune può attuarlo direttamente, o a mezzo di una società mista o riassegnarlo mediante procedimento ad evidenza pubblica, acquisendone le quote edificatorie ed i relativi immobili con le modalità previste dalla Legge.

Nel caso delle ZTO ATP l'attuazione avviene mediante PUA con valore di PIP o di Piano Particolareggiato esecutivo nei modi previsti dalla Legge.

Articolo 20. – Standard urbanistici

In tutti i casi in cui gli interventi edilizi diretti, sull'edificato esistente, determinino un incremento del carico urbanistico il rilascio del titolo edilizio abilitante all'esecuzione delle opere o la formazione del titolo alternativo, potrà avvenire solo previa sottoscrizione di specifica convenzione urbanistica con cui l'istante cede gratuitamente al Comune le aree necessarie al soddisfacimento dell'incremento prodotto nel fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444 nelle quantità previste dalla Legge e dalle presenti Norme. Inoltre, in luogo del pagamento della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione di cui al Titolo II, Capi II e III del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., a scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto del Codice dei contratti pubblici e con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune.

Articolo 21. – Monetizzazione degli standard urbanistici

Per gli interventi edilizi diretti nelle ZTO A, B e BS e/o sull'edificato esistente, qualora l'acquisizione delle aree di cui al precedente Articolo 20. – Standard urbanistici, non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, ovvero laddove il privato non disponga di aree libere nella ZTO d'intervento, gli Uffici dispongono che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma non inferiore al costo necessario per l'acquisizione di altre aree e comunque non inferiore al valore di mercato medio delle aree ricadenti nella stessa ZTO. Tale opportunità è applicabile solo ed esclusivamente laddove, al momento del formarsi del titolo edilizio da cui scaturisce l'esigenza di standard urbanistici, nell'insieme delle ZTO A, B e BS esistenti nel territorio comunale sia comunque già complessivamente rispettata, in ragione delle aree già trasformate ad attrezzature costituenti standard urbanistici, delle aree a ciò destinate già di proprietà del Comune e dei vincoli preordinati all'esproprio, vigenti e non decaduti, di aree da trasformare ad attrezzature costituenti standard urbanistici, la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444.

Il Consiglio Comunale definisce annualmente, all'atto dell'approvazione del Bilancio di previsione, i costi parametrici relativi alla monetizzazione degli standard di cui al comma precedente nonché programma l'acquisto delle aree a tale scopo destinate e di cui il PUC ne individua un primo elenco. Detto elenco dovrà obbligatoriamente essere aggiornato mediante la previsione di nuove aree da acquisire secondo le procedure di cui al D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii. affinché, in ogni tempo, sia rispettato l'equilibrio tra fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444, risultante dalle quantità previste dalla Legge e dalle presenti Norme e la quantità complessiva di aree, effettivamente già disponibile ovvero oggetto di vincolo preordinato all'esproprio vigente e non decaduto.

Articolo 22. – Strade

Le norme regolanti la costruzione delle strade e delle intersezioni stradali sono quelle previste dal D.Lgs. 285/1992 - Nuovo Codice della Strada, e D.P.R. 495/1992 - Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada e fanno oggi riferimento alle disposizioni di cui al Decreto ministeriale 19 aprile 2006 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali e Decreto ministeriale 5 novembre 2001 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade. Ogni variazione normativa in materia e le relative conseguenze urbanistiche sono automaticamente recepite dal PUC senza costituire variante.

Articolo 23. – Canali e corsi d'acqua

I canali e corsi d'acqua presenti nel territorio comunale, con esclusione dei fossi stradali e dei canali di irrigazione di origine artificiale, non possono essere oggetto di opere di copertura, totale o parziale, di trasformazione in strada, di riduzione della sezione o deviazione del percorso naturale, nonché ogni opera che possa limitare il naturale deflusso ed espansione delle acque. È consentita, previa autorizzazione, parere, nulla osta o atto di assenso comunque denominato previsto dalla Legge, da parte degli Enti preposti, la realizzazione di attraversamenti sempreché:

nessun appoggio sia realizzato nella fascia di profondità 5 metri misurata, ortogonalmente a questi, dal piede degli argini o dalla sommità delle sponde;

l'intradosso dell'attraversamento sia posto ad una quota costantemente al di sopra di metri 0,50 dalla sommità degli argini o delle sponde nel punto di attraversamento. Ciò salvo il maggior franco previsto per Legge;

l'attraversamento copra il corso d'acqua per non più di metri 30 misurati nella direzione di deflusso;

tra due attraversamenti successivi sia presente una distanza, misurata lungo il corso d'acqua di almeno 100 metri.

Attraversamenti e opere di regimentazione delle acque, di consolidamento degli argini e delle sponde, nonché interventi tesi all'attenuazione degli effetti degli eventi di piena, di miglioramento della qualità delle acque, del livello di biodiversità e delle capacità

omeostatiche del sistema generale, devono in ogni caso prevedere la conservazione e continuità della vegetazione riparia.

Ciò salvo le norme più restrittive previste dalla Legge e dalla pianificazione territoriale generale e di settore

Articolo 24. – Norme generali per le principali fasce di rispetto

Le fasce di rispetto sono tutte quelle rivenienti dalla Legge vigente.

Le fasce di rispetto non modificano la destinazione delle ZTO nelle quali le fasce stesse ricadono; pertanto tali aree concorrono alla formazione della volumetria conseguibile nelle zone secondo gli indici e i parametri stabiliti per le stesse e, salvo casi particolari, non sono esplicitamente riportate sulle tavole grafiche.

In via generale, per le costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico-funzionale.

In tutte le fasce di rispetto non è ammessa la costruzione di edifici. E' ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili e verde attrezzato sia pubblico che privato. E' inoltre consentita l'attività agricola. Nelle fasce di rispetto stradale è consentita la costruzione di impianti di distribuzione carburanti per autoveicoli nel rispetto della normativa vigente in materia e previo il rilascio degli atti di assenso a ciò necessari.

Nel caso variazioni o innovazioni normative modificano la profondità e caratteristiche delle fasce di rispetto queste sono recepite dal PUC senza che ciò ne determini variante salvo il caso in cui, in ragione delle stesse, sia necessario provvedere all'adeguamento della dotazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444.

Fermo restando il carattere meramente ricognitivo dell'estensione delle fasce di rispetto e delle limitazioni che le stesse determinano alla trasformazione del suolo, per la cui precisa identificazione, qualificazione e dimensione si rinvia alla norme di settore che, ove più restrittive, prevalgono su quanto qui disposto, nel seguito sono fornite le disposizioni specifiche per le principali tipologie di fasce di rispetto interessanti il territorio comunale.

Articolo 25. – Fasce di rispetto delle strade

Per le strade esterne al centro abitato, in rapporto alla classificazione di cui all'art. 2 del D.Lgs. 285/1992 - Nuovo Codice della Strada, valgono le fasce di rispetto con le prescrizioni e la profondità, definite dagli artt. 26 e 27 del D.P.R. 495/1992 - Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada, tenuto conto della classificazione di cui al Decreto ministeriale 5 novembre 2001 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.

Per le strade interne al centro abitato, in rapporto alla classificazione di cui all'art. 2 del D.Lgs. 285/1992 - Nuovo Codice della Strada, valgono le fasce di rispetto con le

prescrizioni e la profondità, definite dall'art. 28 del D.P.R. 495/1992 - Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada, tenuto conto della classificazione di cui al Decreto ministeriale 5 novembre 2001 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.

Articolo 26. – Fasce di rispetto delle linee ferroviarie

Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Tale prescrizione si applica solo alle ferrovie con esclusione degli altri servizi di pubblico trasporto assimilabili.

Articolo 27. – Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Lungo le sponde dei fiumi, dei laghi, dei torrenti, nonché dei canali è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione per una fascia di profondità del limite del demanio di:

- 50 m per i fiumi;
- 10 m per i torrenti a scarsa portata;
- 50 m dal limite degli argini maestri e delle zone golenali;
- 160 m dalla sponda dei laghi.

Oltre quanto previsto dalle norme generali sono consentite le opere di regimentazione delle acque, di consolidamento degli argini e delle sponde, interventi tesi all'attenuazione degli effetti degli eventi di piena, di miglioramento della qualità delle acque, del livello di biodiversità e delle capacità omeostatiche del sistema generale. E' vietata la formazione di parcheggi di ogni tipo.

Articolo 28. – Fasce circostanti i punti di captazione idrica

Ai sensi del D.P.R. 236/88, per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, sono stabilite aree di salvaguardia suddivise in zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione.

Le zone di tutela assoluta e le zone di rispetto si riferiscono alle sorgenti ai pozzi ed ai punti di presa; le zone di protezione si riferiscono ai bacini imbriferi ed alle aree di ricarica delle falde.

La zona di tutela assoluta, adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a dieci metri.

La zona di rispetto deve avere un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione.

Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
accumulo di concimi organici;
dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
aree cimiteriali;
spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
apertura di cave e pozzi;
discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
impianti di trattamento di rifiuti;
pascolo e stazzo di bestiame.

Nelle zone di rispetto è vietato l' insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

Nelle zone di protezione possono essere adottate misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici.

Articolo 29. – Fasce degli elettrodotti

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore. Le dimensioni di tali fasce vanno determinate ai sensi del DM 29 maggio 2008 - Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 30. – Area di rispetto cimiteriale

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 11/04/2003 è vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 50 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli elaborati grafici del PUC. Sono tuttavia consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade e di parcheggi. E' ammessa la deroga al vincolo assoluto di inedificabilità per i chioschi destinati alla vendita dei fiori e oggetti sacri secondo quanto previsto dall'art. 338 del T.U. della Legge sanitaria 1265/1934 e dalla Legge 983/1957. L'autorizzazione per i chioschi è limitata nel tempo e viene concessa previa definizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un progetto tipo.

PARTE SECONDA – PSC – COMPONENTE STRUTTURALE

Titolo 1 – Disposizioni generali

Articolo 31. – Prevenzione del rischio, tutela del valore e trasformabilità

Per garantire una corretta gestione del territorio, volta alla salvaguardia del patrimonio ambientale, alla sicurezza del territorio e alla tutela delle opere edilizie ed infrastrutturali, il PSC, classifica il territorio comunale secondo 3 classi di compatibilità ai fini edificatori così suddivise:

- CLASSE di compatibilità I – Aree non trasformabili
- CLASSE di compatibilità II – Aree soggette a condizione
- CLASSE di compatibilità III – Aree ordinarie

Detta classificazione, prevalendo su ogni diversa previsione, determina prescrizioni immediatamente operative e direttive ed indirizzi cui ci si dovrà obbligatoriamente attenere in sede di redazione del POC e di utilizzo del territorio.

Appartengono alla classe di compatibilità I – Aree non trasformabili, le porzioni del territorio rientranti nelle seguenti zone e/o fasce:

fasce di rispetto stradali e ferroviarie;
aree di vincolo cimiteriale;
fasce di rispetto di alvei e canali;
fasce di rispetto degli elettrodotti;
aree di vulnerabilità sismica, idrogeologica, idraulica.

Ivi è esclusa la realizzazione di interventi di trasformazione del territorio eccedenti l'attività agricola e quanto alla stessa attività strettamente connesso, ovvero quanto consentito negli specifici articoli della Parte Prima. Nelle aree di vulnerabilità sismica, idrogeologica, idraulica è interdetta ogni forma di edificazione con la sola esclusione delle serre stagionali di coltura a struttura precaria.

Al fine, inoltre, di incentivare la progressiva delocalizzazione delle strutture ed edifici eventualmente ivi esistenti il POC potrà prevedere riserve di diritti edificatori, comunque inclusi nel dimensionamento complessivo del Piano, da attribuire in occasione di tali interventi. Allo stesso modo il POC potrà prevedere l'attribuzione di diritti edificatori ai proprietari di tali aree il cui utilizzo sia condizionato all'asservimento permanente delle medesime alla sola attività agricola con trascrizione del conseguente vincolo di inedificabilità assoluta.

Appartengono alla classe di compatibilità II - Aree soggette a condizione, le porzioni del territorio oggetto di vincoli rivenienti dalla normativa di settore, nonché di interesse e tutela a norma di quanto stabilito dalle presenti norme.

In particolare le zone e/o fasce, come di seguito individuate:

1. le aree oggetto di vincoli paesaggistici ex D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;
2. gli immobili oggetto di vincolo ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;
3. le aree oggetto di vincoli e limitazioni rivenienti dal Piano Stralcio dell’Autorità di Bacino;
4. le aree oggetto di altri vincoli e limitazioni rivenienti da qualunque altra fonte normativa e di pianificazione sovraordinata e/o di settore;
5. le aree ricomprese entro una distanza di 50 m dal perimetro degli immobili oggetto di vincolo ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;
6. gli immobili che il Piano riconosce oggetto di interesse storico-documentale;

Per le aree di cui ai precedenti punti da 1 a 4 l’attività edilizia ed urbanistica è condizionata all’ottenimento di pareri, autorizzazioni, nulla osta o atti di assenso comunque denominati previsti dalla Legge e/o della pianificazione sovraordinata e/o di settore e secondo le procedure dalle stesse norme ed atti di pianificazione disposte.

Per gli immobili di cui ai precedenti punti da 5 a 6, il POC potrà prevedere specifiche azioni volte alla tutela dei valori riconosciuti.

Appartengono alla classe di compatibilità III – Aree ordinarie, le porzioni del territorio che non rientrano nelle classi di compatibilità I e II, fermo restando, in ogni caso, le specifiche direttive, prescrizioni ed indirizzi forniti negli articoli successivi.

L’individuazione delle aree di cui alla classe di compatibilità I - Aree non trasformabili e II – Aree soggette a condizione, ove effettuata e salvo il caso in cui ciò derivi da vincoli e tutele poste direttamente dal PUC, ha valore esclusivamente ausiliario, riassuntivo e non esaustivo. Per la corretta individuazione e relativa normativa di tutela si rinvia alle fonti di pianificazione e normative originarie.

Articolo 32. – Tutela dei valori ecologici ed ambientali

Il Piano riconosce nella difesa della naturalità e nella promozione ecologica l’obbiettivo di gran lunga prevalente su ogni altro aspetto di tutela e valorizzazione. A tal fine, sono riconosciuti i seguenti ambiti omogenei di paesaggio sia urbano che agricolo:

	Prescrizioni	Direttive	Indirizzi
Centri storici (ZTO – A)	In caso in sede di Pianificazione attuativa siano consentiti interventi sostitutivi o nuova costruzione è prescritto il divieto di utilizzo a scopo residenziale del primo livello fuori terra quando contiguo alle strade pubbliche.	Individuare e tutelare il carattere identitario nella trama urbanistica, nelle tipologie edilizie e nei ricorrenti caratteri decorativi incluse le relative relazioni contestuali Conservare i luoghi della memoria collettiva Incentivare il recupero	Incentivare le funzioni ricettive, artigianali e di somministrazione Progressiva completa pedonalizzazione. Incoraggiare la persistenza della funzione residenziale

Piano Urbanistico Comunale
Comune di Qualiano
Città Metropolitana di Napoli

		degli immobili esistenti anche mediante il cambio di destinazione in favore di usi più idonei alle esigenze moderne.	
Città consolidata (ZTO – B e BS)	In caso di demolizione e ricostruzione o nuova costruzione divieto di utilizzo a scopo residenziale del primo livello fuori terra quando contiguo alla viabilità pubblica. Obbligo di allineamento del fabbricato al limite della viabilità pubblica in caso di demolizione e ricostruzione o nuova costruzione.	Incentivare la regolarizzazione delle altezze dei fronti sulla strada. Integrazione delle attrezzature mancanti. Incentivare le coperture attrezzate a verde	Formazione di un sistema di centralità costituito da attrezzature per la socializzazione. Progressiva introduzione di forme di mobilità alternative all'autovettura.
Città ecologica (ZTO Pf, Pfu ed ARA)	Divieto di incremento dei volumi edilizi esistenti di proprietà non pubblica, salvo quanto strettamente necessario all'attività agricola e nel limite assoluto di densità territoriale di 0,03 mc/mq.	Incentivare la delocalizzazione degli immobili esistenti incongrui con l'attività agricola e/o con la salvaguardia dei valori ecologici	Prevedere l'integrazione nei percorsi ecologici Prevedere la progressiva riapertura dei corsi d'acqua tombinati e la tutela/reintegrazione della vegetazione ripariale

Articolo 33. – Direttive in materia di RIA

L'individuazione e l'organizzazione delle ZTO è effettuata tenendo in adeguato conto il sistema delle infrastrutture esistenti privilegiando, ai fini delle azioni di densificazione ed utilizzo edilizio del territorio, quelle aree per le quali sussiste la completa dotazione delle opere di urbanizzazione di livello almeno primario così come individuate all'art.4 comma 1 della L. 847/1964 e ss.mm.ii. Queste comprendono almeno:

- strade residenziali;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;

- rete telefonica.

Fermi restando i requisiti minimi di legge delle summenzionate infrastrutture costituiscono opere di urbanizzazione primaria, indispensabili alla trasformazione del territorio e la cui presenza deve sussistere o essere obbligatoriamente prevista dagli specifici strumenti attuativi per le ZTO ATP, ACE:

- rete separata di scarico delle acque meteoriche;
- rete di mobilità ciclo-pedonale;
- predisposizione alla rete di distribuzione dati in fibra ottica;
- predisposizione alla realizzazione della rete di teleriscaldamento e di distribuzione dell'acqua calda sanitaria;

Per le ZTO in cui è consentita la trasformazione senza l'obbligo di preventiva approvazione della strumentazione attuativa le attrezzature esistenti e di progetto sono individuate sia in termini quantitativi che di localizzazione e le relative previsioni hanno carattere prevalentemente conformativo prevedendo, tranne dove espressamente specificato, la possibilità anche per i privati di concretamente attuare le previsioni di piano mediante le forme di partnership pubblico-privato consentite dalla Legge e/o previo convenzionamento con il Comune al fine di garantire idonee forme di accesso, soprattutto per le fasce più bisognose, alla cittadinanza. Per le ZTO oggetto di PUA l'individuazione della RIA è effettuata solo parzialmente in termini di localizzazione fermo restando l'obbligo, in sede di attuazione, di integrare la porzione eventualmente già individuata fino al raggiungimento della quantità minima prevista dalle specifiche norme di zona.

Titolo 2 – Prescrizioni edilizie

Articolo 34. – Validità delle prescrizioni

I criteri prestazionali e prescrizioni riportati negli articoli del presente Titolo sono immediatamente cogenti ed obbligatori per gli interventi di Ristrutturazione edilizia (RSE), Nuova costruzione (NCS) e Ristrutturazione urbanistica (RUR) in tutte le zone, salvo eccezioni espressamente previste, per giustificati motivi, nell'ambito dei POC. Tali criteri e prescrizioni sono da intendersi aggiuntivi a quanto riportato negli altri articoli ed a quanto già riveniente dalla normativa di settore.

Il Piano persegue l'obiettivo di incentivare la sostituzione del patrimonio esistente al fine incrementare significativamente l'efficienza energetica ed ecologica e la sicurezza dell'edificato. A tal fine i POC possono prevedere forme di incentivazione degli interventi di sostituzione edilizia, anche aggiuntive a quanto già eventualmente previsto dalle norme nazionali e regionali vigenti al momento dell'attuazione degli interventi, fermo restando che tali incentivi aggiuntivi non devono costituire soluzioni derogatorie ed il carico urbanistico dalle stesse generato deve essere incluso nel dimensionamento generale del Piano ed essere equilibrato dalle dotazioni di spazi e servizi pubblici previsti dalla Legge e dalle presenti norme.

Articolo 35. – Prestazioni e prescrizioni energetiche

Per tutte le unità immobiliari si deve procedere, in sede progettuale, alla determinazione della indice di prestazione energetica globale non rinnovabile dell'edificio EP_{gl,nren}, verificando la piena rispondenza almeno ai requisiti della classe A1 e, nel tempo, ai requisiti più stringenti che via via entreranno in vigore in ragione della normativa vigente e di quella di successiva approvazione.

Inoltre, al fine di garantire comunque un adeguato comportamento dell'edificio a prescindere dalle soluzioni impiantistiche implementate è prescritto che tutte le superfici verticali ed orizzontali, sia opache che vetrate, delle unità immobiliari a destinazione residenziale debbano avere, singolarmente, un resistenza termica almeno pari a quanto previsto dal DPR 311/2006 e ss.mm.ii. con riferimento alle prestazioni vigenti per la zona climatica di appartenenza del Comune.

Tutti gli edifici di qualunque tipologia devono essere dotati di impianto di predisposizione al futuro collegamento all'impianto di teleriscaldamento e di acqua calda sanitaria comunale con obbligo di allacciamento degli edifici quando l'impianto di teleriscaldamento sarà stato completato.

E' obbligatorio che il progetto presentato dagli istanti al fine del titolo abilitativo, nonché ogni variante allo stesso, sia comunque accompagnato da relazione tecnica specifica, a firma di tecnico abilitato, che dimostri e certifichi il pieno rispetto di tali disposizioni nonché di quanto previsto dalle presenti norme tecniche di attuazione e dalla normativa in materia.

Articolo 36. – Prestazioni e prescrizioni distributive

Tutti gli edifici, anche a gruppi nel caso di immobili delle tipologie unifamiliari (a schiera, isolate e accoppiate) ove consentite, devono essere dotati di spazi comuni chiusi e coperti destinati ad accogliere i contenitori utilizzati per la raccolta differenziata dei rifiuti. In particolare tali spazi devono avere una dimensione minima pari ad 1 mq per ogni 70 mq di Slp a destinazione residenziale o commerciale con un minimo assoluto di 1 mq per ogni unità immobiliare.

Tali locali devono essere accessibili direttamente dall'esterno. In alternativa devono essere raggiungibili dai locali autorimessa con un percorso di altezza libera pari sempre ad almeno 4,50 m e larghezza libera pari ad almeno 4,00 m.

Articolo 37. – Prestazioni e prescrizioni per i parcheggi pertinenziali

Il fabbisogno di parcheggi pertinenziali a servizio di ogni singola unità immobiliare (produttiva commerciale, produttiva direzionale o residenziale), ferme restando le obbligazioni in tal senso previste dalla normativa nazionale e regionale, è pari ad almeno 1 posto auto per unità immobiliare fino a 70 mq di Slp ed almeno 2 posti auto per unità immobiliare di Slp maggiore di 70 mq.

Tale fabbisogno deve in ogni caso essere soddisfatto al chiuso, in locali interrati, seminterrati o, comunque, interni al volume edilizio. A tal fine è possibile anche prevedere, previo convenzionamento con il Comune, l'uso degli spazi sottostanti le aree pubbliche mediante ogni forma possibile di distribuzione dei parcheggi (singola in box, mista, comune, collettiva, ecc.). Per le forme distributive non singole l'ingombro del posto auto è convenzionalmente fissato in 25 mq comprensivi degli spazi di circolazione e delle rampe di ingresso ed uscita.

Il fabbisogno qui espresso deve, in ogni caso, essere almeno pari a quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia di parcheggi a servizio delle costruzioni.

Articolo 38. – Prestazioni e prescrizioni per le coperture

Ferme restando le obbligazioni in tal senso previste dalla normativa nazionale e regionale le coperture degli edifici di nuova costruzione e di quelli oggetto di demolizione e ricostruzione devono essere attrezzate a verde con tecniche realizzative che ne consentano la facile manutenzione ed il corretto apporto di acqua alla vegetazione, ovvero, per le porzioni non attrezzate a verde, utilizzate per la produzione di energia da fonte solare in ragione di almeno 1.500 kWh/anno per ogni 25 mq di superficie misurata sul piano di giacitura della copertura.

Titolo 3 – Norme Generali per gli ATO

Articolo 39. – Destinazioni d'uso

In ogni ZTO, subzona e/o comparto le destinazioni d'uso consentite sono tutte con esclusione di quelle vietate, salvo gli ulteriori divieti rivenienti dalla Legge e dalle specifiche norme di settore e fermo restando, in ogni caso, il rispetto dei requisiti, prescrizioni e disposizioni previsti dalla Legge. Le destinazioni vietate dal PUC sono specificate dalle norme della presente parte salvo ulteriori limitazioni introdotte dai POC.

In ogni ZTO, subzona e/o comparto i cambi di destinazione d'uso tra le destinazioni consentite sono ammessi salvo le limitazioni previste dalle presenti norme, nel rispetto della quantità massima di Volume Residenziale (Vr) eventualmente fissata e nel rispetto della Legge e del fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444.

Articolo 40. – Distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini

In ogni ZTO, subzona e/o comparto le distanze minime dai confini, dai fabbricati e dalle strade eventualmente indicate costituiscono solo uno dei parametri rispetto al quale verificare la legittimità delle trasformazioni edilizie dovendosi, in ogni caso, rispettare anche le distanze minime derivanti dall'applicazione di tutti gli articoli delle presenti norme, nonché derivanti dalla Legge (ad esempio dall'art. 9 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444, dal D.Lgs. 285/1992 e dal D.P.R. 495/1992, ecc.).

In tutti i casi in cui le norme della componente strutturale e/o dei POC prevedono l'obbligo di allineamento sul confine della viabilità pubblica per i lotti con questa confinanti, tale obbligazione deve essere rispettata salvo l'arretramento necessario per soddisfare le distanze minime derivanti dall'applicazione di tutti gli articoli delle presenti norme, nonché dalla Legge

Articolo 41. – Ulteriori prescrizioni

Il rilascio dei titoli abilitativi per le trasformazioni dei singoli lotti, comparti e sub-comparti, così come la formazione di ogni altro titolo edilizio alternativo o dell'eventuale S.C.I.A. potrà avvenire solo nel rispetto delle seguenti condizioni:

i progetti relativi allo smaltimento delle acque, siano esse civili o meteoriche, dovranno ottenere i preventivi atti di assenso previsti dalla Legge degli uffici competenti in materia;
gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno essere preceduti da procedimento di bonifica dei siti contaminati ai sensi della Parte IV, Titolo V del D.Lgs. 03.04.2006, n. 152 per le porzioni di territorio eventualmente oggetto di sub-perimetrazione quale siti potenzialmente contaminati ovvero per le porzioni a queste contermini;

dovranno essere adottate tutte le misure finalizzate al risparmio energetico in materia di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso previste dalla Legge Regionale n.12 del 2002 e dalla normativa nazionale in materia;
dovrà essere garantito il rispetto dei parametri di emissione ed immissione acustica previsti dalla zonizzazione acustica comunale per lo specifico ambito di intervento.

Articolo 42. – Tutela degli immobili di valore storico-identitario

Il Piano persegue la tutela delle masserie, delle chiese e degli edifici di valore storico-identitario, eventualmente presenti nel territorio comunale anche al di fuori della ZTO A.

Il POC potrà stabilire, per ciascuno di tali immobili, le categorie tipologiche di riferimento e le corrispondenti categorie di intervento, stabilendo, se del caso, le integrazioni volumetriche e/o edilizie ammesse per progetti di rifunzionalizzazione finalizzati alla conservazione dei manufatti. Potrà stabilire, altresì, i gradi di vincolo per le pertinenze scoperte e per i manufatti che le definiscono (recinzioni, cancelli, ecc.).

Titolo 4 – Norme specifiche del Piano Strutturale

Articolo 43. – Centro storico: ZTO – A

Costituisce la parte superstite dell'insediamento urbano primigenio. L'edificato esistente presenta buone qualità architettoniche, sebbene in mediocre/scarsa stato di conservazione e con scadenti qualità dal punto di vista energetico e dell'impatto ecologico. Si riscontra una certa presenza di attività commerciali e di servizio al piano terra. E' lo scorcio di carattere identitario del territorio comunale.

In questi ambiti si possono prevedere interventi volti alla conservazione dell'impianto urbano esistente e della destinazione prevalentemente residenziale fermo restando il possibile insediamento, al piano terra, di attività commerciali e artigianali.

Le zone A comprendono porzioni del territorio abbisognose di complessivi interventi di rivitalizzazione, riqualificazione ed eventuale integrazione funzionale, suscettibili di limitate trasformazioni rispettose dei valori storici, artistici e/o ambientali del Centro Storico da attuarsi mediante preventiva approvazione di PUA, generalmente con valore di Piano di Recupero. Possono essere articolate in comparti caratterizzati da autonomia funzionale per ognuno dei quali il PUA detta specifiche norme di valorizzazione e tutela.

Prescrizioni:

- ❖ Indice di fabbricabilità fondiaria (If): come ricavato dal Volume edificabile e, in ogni caso, non superiore a 5 mc/mq.
- ❖ Volume edificabile (Vt): pari all'esistente alla data di adozione del PUC.
- ❖ Volume Residenziale (VR): pari all'esistente alla data di adozione del PUC.
- ❖ Rapporto di Copertura (RC): pari all'esistente.
- ❖ Destinazioni d'uso vietate: DPI; DPC per attività commerciali singolarmente eccedenti le dimensioni degli esercizi di vicinato e, comunque, la SIp di 500 mq, salvo per quelle già esistenti alla data di adozione del presente PUC.
- ❖ E' vietato il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale salvo per le unità immobiliari che già avevano tale destinazione alla data di adozione del presente PUC.
- ❖ Interventi consentiti:
 - sono consentiti:
 - Manutenzione ordinaria;
 - Manutenzione straordinaria;
 - per gli edifici oggetto di demolizione e ricostruzione ai sensi della legge regionale n.19/2009 ss.mm.ii. sono consentiti:
 - Manutenzione ordinaria;
 - Manutenzione straordinaria;
 - Ristrutturazione edilizia;
 - ulteriori interventi possono essere previsti in sede di Pianificazione Urbanistica Attuativa da svilupparsi nella forma di Piano di Recupero. A titolo esemplificativo questi potranno riguardare, nelle forme stabilite dal PUA:

- il Restauro e Risanamento conservativo (RRC) e, nel rispetto delle finalità di restauro e risanamento conservativo le seguenti trasformazioni:
 - ◆ in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che: i frazionamenti avvengano senza ripartizioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento architettonico e decorativo, ove esistente; le unità immobiliari risultanti rispettino i minimi dimensionali stabiliti dalla normativa statale e regionale per la specifica destinazione d'uso;
 - ◆ l'inserimento di collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di connettere i piani terra con il primo livello immediatamente superiore;
 - ◆ l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucatore dei prospetti esterni. E' altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia;
 - ◆ l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che non interferiscano con alcuna bucatore, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50 (misurati dal filo esterno della facciata) che non risultino interruttivi di alcun elemento architettonico o decorativo, eventualmente presente, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 50% della superficie utile di ciascuna unità abitativa e sempreché le altezze libere (sia al piano inferiore che superiore) risultino almeno pari a quelle minime previste dalla normativa nazionale e regionale per la specifica destinazione d'uso degli ambienti;
 - ◆ l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la copertura sia permanentemente sistemata a verde per almeno il 70%. A tal fine è consentita l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili;
 - la ricostruzione in situ degli edifici diruti e ruderi, purché ne sia comprovata la preesistenza alla stessa data di adozione del presente PUC nonché la consistenza e l'autonomia funzionale;
 - le demolizione e ricostruzione in sito a parità di volume edilizio per i soli edifici realizzati a decorrere dal 1940, fermo restando il rispetto dei vincoli eventualmente presenti e degli obblighi conseguenti;
- Sempre in sede di Pianificazione Urbanistica Attuativa da svilupparsi nella forma di Piano di Recupero, sono consentiti gli interventi di recupero edilizio limitatamente ai fabbricati estranei al contesto storico, alle aggiunte, alterazioni e superfetazioni che

violano i caratteri originari e modificano gli impianti tipologici e gli interventi di ristrutturazione urbanistica per ripristinare lo stato dei luoghi pubblici originari o comunque realizzare soluzioni di organizzazione degli spazi pubblici che mitigano le trasformazioni recenti ed incongrue della rete stradale, delle piazze e di qualsiasi altro spazio pubblico con le relative cortine edilizie.

- ❖ Altezza massima (Hmax): non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;
- ❖ Distanze: per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC. Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
 - Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca;
 - Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche;
 - Distanza dalle strade (Ds): 0,00 m.
- ❖ Fermo restando il divieto di destinazione DPI e DPC eccedente le dimensioni degli esercizi di vicinato ed i requisiti previsti dalla Legge, il cambio di destinazione d'uso dei volumi esistenti è consentito con le seguenti limitazioni:
 - da DR in favore di qualunque altra destinazione consentita per la zona;
 - da qualunque destinazione diversa da DR in favore di:
 - DPC, esclusivamente per esercizi di vicinato;
 - DPA;
 - DTR.
- ❖ Superficie permeabile (Sp): >50% della superficie fondiaria scoperta.
- ❖ Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto dalla Legge ed al Titolo 2 della Parte seconda.
- ❖ Diritto edificatorio proprio: pari al Volume edilizio esistente alla data di adozione del PUC;
- ❖ Diritto edificatorio eventuale: 0,00 mc
- ❖ Modalità di attuazione: titolo diretto o PUA, con previsioni piano volumetriche, esteso alla subzona come perimetrata dal POC. Nelle more dell'approvazione del PUA sono consentiti esclusivamente interventi di Manutenzione ordinaria e Manutenzione straordinaria. Ogni PUA dovrà essere esteso all'intero Ambito e, data la fragilità ed importanza delle porzioni di territorio considerate, dovrà essere necessariamente di iniziativa pubblica.

Nel PUA, per i singoli comparti, sono indicati gli edifici per i quali è obbligatoria la conservazione integrale dell'edificio senza, inoltre, modifiche di sagoma, la conservazione dell'aspetto estetico (conservazione integrale della sagoma e degli elementi architettonici di facciata) e le facciate per le quali è obbligatoria la conservazione estetica (elementi architettonici, ordine delle bucatore e caratteristiche estetiche dei materiali impiegati). Sono inoltre indicati e localizzati, gli spazi pubblici per attrezzature e/o per infrastrutture che i PUA dovranno prevedere.

Indirizzi:

I PUA studieranno la possibilità ed individueranno i dispositivi perché si realizzino all'interno dei centri storici le seguenti trasformazioni:

- sia allontanato il traffico di attraversamento e promossa la ciclopedonalità con l'istituzione efficiente di Zone a Traffico Limitato e/o pedonali;
- sia incoraggiata la persistenza e siano attratte le attività economiche e produttive compatibili con la struttura urbanistica e le tipologie esistenti;
- si promuovano le attività culturali e in generali quelle che attengono alla conoscenza ed alla creatività radicandole negli ambienti identitari e utilizzandole come mezzo di vitalizzazione delle architetture di maggiore rappresentatività sia con l'impegno in prima fila del pubblico che con il convenzionamento con privati, fondazioni ed associazioni;
- si individuino le domande di residenza speciale che non riescono ad essere soddisfatte nelle altre ZTO (per single, giovani, abitanti temporanei, case protette per anziani, ...) verificandone la compatibilità con i tipi edilizi presenti nel centro storico;
- si realizzi un impegnativo incremento dei servizi alle persone ed alle famiglie.

Al fine di incentivare gli interventi di rivitalizzazione, i PUA potranno prevedere delle premialità in termini di diritti edificatori da far atterrare nelle ZTO dove sono previsti incrementi volumetrici (ovvero nelle ZTO assimilabili alle B di completamento ed alle C o D), previa variante del POC, qualora necessario al fine di mantenere l'equilibrio o l'aggiornamento del dimensionamento generale di piano.

Articolo 44. – Città consolidata: ZTO – B

Comprende parti edificate e parzialmente edificate del territorio esterne al centro storico. L'edificato esistente è perlopiù privo di specifiche qualità architettoniche, in mediocre stato di conservazione e con scadenti qualità dal punto di vista energetico e dell'impatto ecologico. Si riscontra una carenza di aree pubbliche, peraltro congenita della realtà meridionale. Le tipologie edilizie prevalenti sono la casa uni/plurifamiliare e i complessi condominiali. Si riscontra, inoltre, una blanda presenza di attività commerciali e di servizio al piano terra, soprattutto in corrispondenza della viabilità principale.

In questi ambiti si possono prevedere interventi volti al consolidamento dell'edificato esistente e, limitatamente alle aree libere individuate nell'ambito e non oggetto di destinazione ad attrezzatura pubblica, nonché delle aree sottoutilizzate, nuove costruzioni private con destinazione prevalentemente residenziale fermo restando l'obbligo di destinazione non residenziale del primo livello fuori terra quando contiguo alla viabilità pubblica.

L'ATO è articolata nelle subzone B1 e B2.

Le subzone B1 sono da considerarsi sature rispetto alla residenza e consentono nuove costruzioni solo per destinazioni d'uso diverse da DR;

Le subzone B2 sono suscettibili di trasformazioni finalizzate al completamento e consentono interventi anche limitati alla sola dimensione edilizia.

Prescrizioni:

- ❖ Destinazioni d'uso vietate: DPI e DPC per esercizi con Superficie Netta di Vendita singolarmente eccedente i 500 mq.
- ❖ E' vietato il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale salvo per le unità immobiliari che già avevano tale destinazione alla data di adozione del presente PUC.
- ❖ Modalità di attuazione: titolo diretto o PUA, con previsioni piano volumetriche, di iniziativa pubblica o privata, esteso almeno all'intero isolato.
- ❖ Interventi consentiti:
 - sono consentiti:
 - Manutenzione ordinaria;
 - Manutenzione straordinaria;
 - Restauro e Risanamento conservativo;
 - Nel rispetto delle finalità di restauro e risanamento conservativo sono altresì ammissibili le seguenti trasformazioni:
 - ◆ in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che le unità immobiliari risultanti rispettino i minimi dimensionali stabiliti dalla normativa statale e regionale per la specifica destinazione d'uso;
 - ◆ l'inserimento di collegamenti interni verticali finalizzati a connettere ed accorpare unità immobiliari;
 - ◆ l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucatore dei prospetti esterni. E' altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia;
 - ◆ l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che non interferiscano con alcuna bucatore, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50 (misurati dal filo esterno della facciata), nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 50% della superficie utile di ciascuna unità abitativa e sempreché le altezze libere (sia al piano inferiore che superiore) risultino almeno pari a quelle minime previste dalla normativa nazionale e regionale per la specifica destinazione d'uso degli ambienti;

- ◆ l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la copertura sia permanentemente sistemata a verde per almeno il 70%. A tal fine è consentita l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili.
 - Ristrutturazione edilizia (RSE), con esclusione degli eventuali immobili oggetto di vincolo ai sensi della parte II del D.lgs. 42/2004 e nel rispetto dei vincoli esistenti e dei relativi obblighi di Legge. In ogni caso la Ristrutturazione edilizia è consentita limitatamente a:
 - ◆ interventi volti alla sostituzione degli immobili esistenti, con nuovi edifici, nel limite del Volume edificato e della Superficie coperta legittimamente esistente e/o legittimati a norma di Legge. E' consentito l'inserimento di nuovi sporti (balconi e terrazzi);
 - ◆ il recupero e lo spostamento in altra posizione dei volumi risultanti da superfetazioni legittimamente realizzate e/o legittimate a norma di Legge, anche con mutamento della sagoma dell'edificio purché il nuovo assetto dia luogo ad una configurazione più rispettosa delle qualità formali dell'immobile e più consona al contesto urbano in cui è inserito.
- La RSE, in caso di demolizione e ricostruzione, implica l'obbligo di destinazione non residenziale del primo livello fuori terra contiguo alla viabilità pubblica.
- Nuova costruzione, nel limite degli indici e parametri urbanistici ed edilizi che il PUC stabilisce per ogni subzona, con obbligo di allineamento sul confine della viabilità pubblica per i lotti con questa confinanti e con l'obbligo di destinazione non residenziale del primo livello fuori terra contiguo alla viabilità pubblica. Inoltre, per le strade aperte alla viabilità veicolare, deve essere lasciato un marciapiede pubblico, continuo, della larghezza di almeno 1,50 metri. Per i lotti già edificati alla data di adozione del PUC, è vietata la nuova costruzione con destinazione DR.
 - ❖ Fermo restando il divieto di destinazione DPI e DPC per esercizi con Superficie Netta di Vendita singolarmente eccedente i 500 mq ed i requisiti previsti dalla Legge, il cambio di destinazione d'uso dei volumi esistenti è consentito con le seguenti limitazioni:
 - da DR in favore di qualunque altra destinazione;
 - da qualunque destinazione diversa da DR in favore di:
 - DPC limitatamente ad esercizi commerciali con Superficie Netta di Vendita singolarmente non eccedente i limiti del vicinato;
 - DPA;
 - DTR.
 - ❖ Superficie permeabile (Sp): >50% della superficie fondiaria scoperta.
 - ❖ Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto al Titolo 2 della Parte seconda.
 - ❖ Nel rispetto dei limiti di Legge, è ammessa la costruzione in aderenza lungo il confine con le aree pubbliche e/o destinate dal Piano alla RIA (esistente e di progetto) fermo restando che, anche dove non esplicitamente indicato, ogni costruzione deve distanziarsi dalla

porzione carrabile delle strade pubbliche di una fascia continua pari ad almeno 1,50 metri da destinarsi a marciapiede pubblico.

Articolo 45. ZTO – B. Subzona B1

Si applica quanto già previsto alla parte prima e seconda delle presenti norme. Inoltre:

- ❖ Indice di fabbricabilità fondiaria (If): 1,80 mc/mq.
- ❖ Volume Residenziale (VR): pari all'esistente alla data di adozione del PUC.
- ❖ Rapporto di Copertura (RC): 0,50.
- ❖ Altezza massima (Hmax): 16,50 m.
- ❖ Distanze:
 - per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio, possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC. Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
 - Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca
 - Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche
 - Distanza dalle strade (Ds): 0,00 m
- ❖ Diritto edificatorio proprio: 1,50 mc/mq;
- ❖ Diritto edificatorio eventuale: ai proprietari di edifici, esistenti e di progetto, che provvedono ad attrezzarne permanente a verde la copertura con tecniche realizzative che ne consentano la facile manutenzione ed il corretto apporto di acqua alla vegetazione, sono concessi diritti edificatori a destinazione non residenziale in misura di 1 mc per ogni 10 mq di superficie della copertura effettivamente oggetto dell'intervento. Tali diritti possono essere esercitati, direttamente e/o alienati, anche frazionatamente, su qualunque area del Comune dotata di capacità edificatoria. Il diritto edificatorio eventuale è concesso previa sottoscrizione di impegno, garantito per almeno 10 anni, di mantenere permanentemente attrezzata a verde la copertura. Fintanto che il Consiglio Comunale, sulla base di un motivato interesse pubblico, non delibere diversamente, la garanzia deve essere prestata con deposito in contanti alla Tesoreria Comunale o fidejussione bancaria senza il beneficio della preventiva escussione, in misura di €. 250,00 per mc di diritto concesso. Detto importo è soggetto ad automatico adeguamento annuale, in misura pari all'interesse legale, a decorrere dalla data di adozione del PUC.
- ❖ Tutti gli interventi edilizi consentiti che danno luogo ad un incremento del carico urbanistico possono essere eseguiti solo previa cessione gratuita al Comune delle aree necessarie a soddisfare la maggior esigenza di Standard urbanistici generata.
- ❖ Negli interventi di nuova costruzione, dove possibili nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria stabilito dalle presenti norme, ferma restando ogni altra limitazione già prevista, è vietata la destinazione DR.
- ❖ In deroga al divieto di nuova edificazione residenziale, il PUC prevede un volume premiale con tale destinazione, definito in termini di nuovi alloggi, al fine di promuovere interventi di demolizione e ricostruzione, da realizzare mediante Piani Urbanistici Attuativi, volti all'incremento della dotazione di spazi pubblici.

In particolare la premialità concedibile è nella misura del 30% in aggiunta al numero di appartamenti esistenti nell'edificio oggetto di demolizione e ricostruzione con un limite volumetrico di 360 mc per ogni nuovo alloggio. Ulteriore premialità è data dall'incremento del 10% del Volume non residenziale esistente nell'edificio oggetto di demolizione e ricostruzione da destinarsi ad attività terziaria e/o commerciale.

La concessione di tale premialità avviene mediante procedure ad evidenza pubblica nei modi previsti dalla Legge. Il bando definirà modalità operative, modalità di presentazione dell'istanza e criteri di valutazione fermo restando che:

- Il numero complessivo degli alloggi generati è pari al massimo a 150 alloggi;
- Il volume complessivo residenziale generato in ragione di tale premialità non sia superiore a 54.000 mc.

In ogni caso, nei Piani Urbanistici Attuativi, devono essere rispettati il limite assoluto di densità fondiaria di 5 mc/mq, l'altezza massima degli edifici ricostruiti di 35 m e deve essere prevista la cessione degli standard urbanistici dovuti ai nuovi carichi nelle forme previste dal Piano e dalla Legge.

Articolo 46. ZTO – B. Subzona B2

Si applica quanto già previsto alla parte prima e seconda delle presenti norme. Inoltre:

- ❖ Indice di fabbricabilità fondiaria (If): 1,80 mc/mq.
- ❖ Volume residenziale (VR): fino al 100% del Volume edificabile;
- ❖ Rapporto di Copertura (RC): 0,50;
- ❖ Altezza massima (Hmax): 14,00 m.
- ❖ Distanze:
 - per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio, possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC. Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
 - Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca
 - Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche
 - Distanza dalle strade (Ds): 0,00 m
- ❖ Diritto edificatorio proprio: pari a 1,50 mc/mq;
- ❖ Diritto edificatorio eventuale: ai proprietari di edifici, esistenti e di progetto, che provvedono ad attrezzarne permanente a verde la copertura con tecniche realizzative che ne consentano la facile manutenzione ed il corretto apporto di acqua alla vegetazione, sono concessi diritti edificatori a destinazione non residenziale in misura di 1 mc per ogni 10 mq di superficie effettivamente oggetto dell'intervento. Tali diritti possono essere esercitati, direttamente e/o alienati, anche frazionatamente, su qualunque area del Comune dotata di capacità edificatoria. Il diritto edificatorio eventuale è concesso previa sottoscrizione di impegno, garantito per almeno 10 anni, di mantenere permanentemente attrezzata a verde la copertura. Fintanto che il Consiglio Comunale, sulla base di un motivato interesse pubblico, non deliberi diversamente, la garanzia deve essere prestata con deposito in contanti alla Tesoreria Comunale o fidejussione bancaria senza il

beneficio della preventiva escussione, in misura di €. 250,00 per mc di diritto concesso. Detto importo è soggetto ad automatico adeguamento annuale, in misura pari all'interesse legale, a decorrere dalla data di adozione del PUC.

- ❖ Tutti gli interventi edilizi consentiti che danno luogo ad un incremento del carico urbanistico possono essere eseguiti solo previa cessione gratuita al Comune delle aree necessarie a soddisfare la maggior esigenza di Standard urbanistici generata.

Articolo 47. ZTO – BS

Comprende porzioni edificate e parzialmente edificate del territorio perlopiù caratterizzate da costruzioni con destinazione produttiva sia industriale e artigianale che per attività commerciali, sportive, ricettive e di servizio.

L'edificato esistente è perlopiù privo di specifiche qualità architettoniche e con scadenti prestazioni dal punto di vista energetico e dell'impatto ecologico.

In questi ambiti si possono prevedere interventi finalizzati al consolidamento della vocazione produttiva ed all'integrazione dei servizi ed attività complementari all'attività produttiva e/o commerciale prevalente.

Le subzone BS1 comprendono aree per lo più edificate in cui sussiste una commistione con attività residenziali ovvero aree prossime alle zone di edilizia civile, da destinare ad attività produttiva non industriale.

Le subzone BS2 comprendono aree in parte edificate, da destinare ad attività produttiva in generale, per le quali è comunque già disponibile una parte rilevante dell'armatura infrastrutturale.

Prescrizioni:

- ❖ Destinazioni d'uso non consentite salvo per le unità immobiliare preesistenti che avevano legittimamente tale destinazione alla data di adozione del presente PUC: DR. E' consentita, per le nuove costruzioni, la DR nel limite del 10% del Volume edificabile e comunque di non più del 20% del Volume realizzato complessivo.
- ❖ E' vietato il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale salvo per le unità immobiliare che già avevano tale destinazione alla data di adozione del presente PUC.
- ❖ Modalità di attuazione: titolo diretto o PUA, con previsioni plano volumetriche, di iniziativa pubblica o privata.
- ❖ Interventi consentiti:
 - Manutenzione ordinaria;
 - Manutenzione straordinaria;
 - Restauro e Risanamento conservativo;
 - Nel rispetto delle finalità di restauro e risanamento conservativo sono altresì ammissibili le seguenti trasformazioni:
 - in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari a condizione che le unità immobiliari risultanti rispettino i minimi

- dimensionali stabiliti dalla normativa statale e regionale per la specifica destinazione d'uso;
- l'inserimento di collegamenti interni verticali finalizzati a connettere ed accorpare unità immobiliari;
 - l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato.
 - l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la copertura sia permanentemente sistemata a verde per almeno il 70%. A tal fine è consentita l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità immobiliari dell'ultimo livello alle terrazze praticabili;
- Ristrutturazione edilizia, con esclusione degli eventuali immobili oggetto di vincolo ai sensi della parte II del D.lgs. 42/2004 e nel rispetto dei vincoli esistenti e dei relativi obblighi di Legge;
 - Nuova costruzione;
 - Ristrutturazione urbanistica previa approvazione di PUA.
- ❖ In caso di RSE e/o NCS e/o RUR sussiste l'obbligo di destinazione non residenziale del primo livello fuori terra. Inoltre, per le strade aperte alla viabilità veicolare, deve essere lasciato un marciapiede pubblico, continuo, della larghezza di almeno 1,50 metri.
 - ❖ In caso di NCS e/o RUR e/o cambio di destinazione d'uso:
 - per le destinazioni DPI e DPA la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie oggetto dell'intervento, detratta la quantità che eventualmente è stata già oggetto di tale destinazione in occasione di precedenti trasformazioni;
 - per tutte le altre destinazioni consentite a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico destinato alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765 e ss.mm.ii.), detratta la quantità che eventualmente è stata già oggetto di tale destinazione in occasione di precedenti trasformazioni.
 - ❖ Superficie permeabile (Sp): >50% della superficie fondiaria scoperta.
 - ❖ Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto al Titolo 2 della Parte seconda.
 - ❖ Nei limiti di Legge, è ammessa la costruzione in aderenza lungo il confine con le aree pubbliche e/o destinate dal Piano alla RIA (esistente e di progetto) fermo restando che, anche dove non esplicitamente indicato, ogni costruzione deve distanziarsi dalla porzione carrabile delle strade pubbliche di una fascia continua pari ad almeno 1,50 metri da destinarsi a marciapiede pubblico.
 - ❖ Divieto di formazione di nuovi complessi commerciali chiusi (parchi e centri commerciali) salvo per quelle strutture in cui ogni singola unità immobiliare è raggiungibile mediante un percorso interamente di proprietà pubblica ed aperto al pubblico.

- ❖ Tutti gli interventi edilizi consentiti che danno luogo ad un incremento del carico urbanistico possono essere eseguiti solo previa cessione gratuita al Comune delle aree necessarie a soddisfare la maggior esigenza di Standard urbanistici generata.

Articolo 48. ZTO – BS. Subzona BS1

Si applica quanto già previsto alla parte prima e seconda delle presenti norme ed inoltre:

- ❖ Ulteriori destinazioni d'uso vietate: DPI.
- ❖ Indice di fabbricabilità fondiaria (If): 3,50 mc/mq.
- ❖ Rapporto di Copertura (RC): 0,50.
- ❖ Altezza massima (Hmax): 18,50.
- ❖ Distanze:
 - per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio, possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC. Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze:
 - Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca.
 - Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche.
 - Distanza dalle strade (Ds): 0,00 m.
- ❖ Diritto edificatorio proprio: 2,00 mc/mq.
- ❖ Diritto edificatorio eventuale:
 - ai proprietari di edifici, esistenti e di progetto, che provvedono ad attrezzarne permanente a verde la copertura con tecniche realizzative che ne consentano la facile manutenzione ed il corretto apporto di acqua alla vegetazione, sono concessi diritti edificatori a destinazione non residenziale in misura di 2 mc per ogni 10 mq di superficie effettivamente oggetto dell'intervento e comunque entro il limite di 0,30 mc/mq di Sf. Tali diritti possono essere esercitati, direttamente e/o alienati, anche frazionatamente, su qualunque area del Comune dotata di capacità edificatoria. Il diritto edificatorio eventuale è concesso previa sottoscrizione di impegno, garantito per almeno 10 anni, di mantenere permanentemente attrezzata a verde la copertura. Fintanto che il Consiglio Comunale, sulla base di un motivato interesse pubblico, non deliberi diversamente, la garanzia deve essere prestata con deposito in contanti alla Tesoreria Comunale o fidejussione bancaria senza il beneficio della preventiva escussione, in misura di €. 250,00 per mc di diritto concesso. Detto importo è soggetto ad automatico adeguamento annuale, in misura pari all'interesse legale, a decorrere dalla data di adozione del PUC.
 - ai proprietari di edifici esistenti e di progetto, che provvedono all'approvvigionamento energetico dell'immobile con produzione sul posto da fonte non fossile e rinnovabile in misura superiore al limite minimo imposto per Legge per la specifica tipologia edilizia e destinazione d'uso, è concesso un incremento dei diritti edificatori propri in ragione di 0,15 mc/mq per ogni kWh/mc anno di maggior produzione e fino ad un massimo di 1,20 mc/mq. La complessiva capacità di produzione energetica sul posto

da fonte non fossile e rinnovabile deve essere oggetto di specifica asseverazione da parte di un tecnico abilitato in possesso, ai sensi di Legge, di qualifica di EGE (Esperto in Gestione dell'Energia) – Settore Civile. Il diritto edificatorio eventuale è concesso previa sottoscrizione di impegno, garantito per almeno 2 anni e, comunque, non svincolabile prima dell'ottenimento dell'agibilità, di conseguire effettivamente tale livello di produzione energetica. Fintanto che il Consiglio Comunale, sulla base di un motivato interesse pubblico, non deliberi diversamente, la garanzia deve essere prestata con deposito in contanti alla Tesoreria Comunale o fidejussione bancaria senza il beneficio della preventiva escussione, in misura di €. 100,00 per mc di diritto concesso. Detto importo è soggetto ad automatico adeguamento annuale, in misura pari all'interesse legale, a decorrere dalla data di adozione del PUC.

- ❖ Sono individuate le zone omogenee BS1* con i medesimi parametri edificatori della zona omogenea BS1, per le quali l'attuazione è subordinata alla cessione gratuita al comune di aree per la realizzazione di standard e attrezzature pubbliche nella misura di 1mq di cessione per ogni mq di Sf impiegata con finalità edificatorie. In assenza di cessione per tali aree trova applicazione quanto previsto dall'art. 51 per le Subzone Ea.

Articolo 49. ZTO – BS. Subzona BS2

Si applica quanto già previsto alla parte prima e seconda delle presenti norme ed inoltre:

- ❖ Indice di fabbricabilità fondiaria (If): 4,00 mc/mq.
- ❖ Volume residenziale (VR): nel limite del 10% del Volume edificabile.
- ❖ Rapporto di Copertura (RC): 0,50.
- ❖ Altezza massima (Hmax): 15,00.
- ❖ Distanze:
 - per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio, possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC. Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze:
 - Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca.
 - Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m.
 - Distanza dalle strade (Ds): 10,00 m salvo diversa indicazione di PUA con prescrizioni plano volumetriche ove approvato.
- ❖ Diritto edificatorio proprio: 2,00 mc/mq.
- ❖ Diritto edificatorio eventuale:
 - ai proprietari di edifici, esistenti e di progetto, che provvedono ad attrezzarne permanente a verde la copertura con tecniche realizzative che ne consentano la facile manutenzione ed il corretto apporto di acqua alla vegetazione, sono concessi diritti edificatori a destinazione non residenziale in misura di 2 mc per ogni 10 mq di superficie effettivamente oggetto dell'intervento e comunque entro il limite di 0,50 mc/mq di Sf. Tali diritti possono essere esercitati, direttamente e/o alienati, anche frazionatamente, su qualunque area del Comune dotata di capacità edificatoria. Il

diritto edificatorio eventuale è concesso previa sottoscrizione di impegno, garantito per almeno 10 anni, di mantenere permanentemente attrezzata a verde la copertura. Fintanto che il Consiglio Comunale, sulla base di un motivato interesse pubblico, non deliberi diversamente, la garanzia deve essere prestata con deposito in contanti alla Tesoreria Comunale o fidejussione bancaria senza il beneficio della preventiva escussione, in misura di €. 250,00 per mc di diritto concesso. Detto importo è soggetto ad automatico adeguamento annuale, in misura pari all'interesse legale, a decorrere dalla data di adozione del PUC;

- ai proprietari di edifici esistenti e di progetto, che provvedono all'approvvigionamento energetico dell'immobile con produzione sul posto da fonte non fossile e rinnovabile in misura superiore al limite minimo imposto per Legge per la specifica tipologia edilizia e destinazione d'uso, è concesso un incremento dei diritti edificatori propri in ragione di 0,15 mc/mq per ogni kWh/mc anno di maggior produzione e fino ad un massimo di 1,50 mc/mq. La complessiva capacità di produzione energetica sul posto da fonte non fossile e rinnovabile deve essere oggetto di specifica asseverazione da parte di un tecnico abilitato in possesso, ai sensi di Legge, di qualifica di EGE (Esperto in Gestione dell'Energia) – Settore Civile. Il diritto edificatorio eventuale è concesso previa sottoscrizione di impegno, garantito per almeno 2 anni e, comunque, non svincolabile prima dell'ottenimento dell'agibilità, di conseguire effettivamente tale livello di produzione energetica. Fintanto che il Consiglio Comunale, sulla base di un motivato interesse pubblico, non deliberi diversamente, la garanzia deve essere prestata con deposito in contanti alla Tesoreria Comunale o fidejussione bancaria senza il beneficio della preventiva escussione, in misura di €. 100,00 per mc di diritto concesso. Detto importo è soggetto ad automatico adeguamento annuale, in misura pari all'interesse legale, a decorrere dalla data di adozione del PUC.

Articolo 50. – ZTO – E

Costituiscono ZTO – E – Area Agricola, tutte le parti del territorio non individuate diversamente né dal PSC né dal POC.

In queste zone si possono prevedere interventi volti prevalentemente alla conservazione dell'attività agricola, consentire limitate costruzioni direttamente connesse con l'agricoltura stessa e, ove necessario, integrare interventi di riconfigurazione dell'edificato esistente in relazione all'esigenza di salvaguardia ambientale e di incentivazione al recupero delle attività tradizionali accessorie all'agricoltura. Non è consentita nuova edificazione se non in stretta correlazione all'attività agricola principale.

Prescrizioni:

- ❖ Destinazioni d'uso vietate:
 - DR, DPD, DTR, DPP;
 - DPC, DPI, DPA, salvo per interventi di cambio di destinazione d'uso degli edifici che, alla data di adozione del PUC, risultano già legittimamente esistenti e non destinati a uso agricolo;

- ❖ Modalità di attuazione: titolo diretto e, in alternativa, Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata finalizzato ad interventi strutturati di promozione e razionalizzazione dell'attività agricola ed eco-turistica. Per gli interventi di nuova costruzione la trasformazione con titolo diretto è consentita per lotto minimo di 10.000 mq di Sf e nel rispetto delle dotazioni di servizi di cui al Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444.
- ❖ Interventi ammissibili: tutti con le limitazioni volumetriche, di destinazione e di superficie previste dalle presenti norme e dalla Legge. Il rilascio e/o formazione dei titoli abilitativi, nel caso di ristrutturazione edilizia, nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica, può avvenire solo in favore di un imprenditore agricolo a titolo principale nell'ambito dell'azienda agricola. Ciò salvo per interventi di cambio di destinazione d'uso degli edifici che, alla data di adozione del PUC, risultano già legittimamente esistenti e non destinati a uso agricolo.
- ❖ Indice di fabbricabilità territoriale (It):
 - 0,03 mc/mq a destinazione residenziale per le esigenze dell'imprenditore agricolo;
 - 0,07 mc/mq per attività produttive complementari all'agricoltura (annessi agricoli);
- ❖ Il rilascio del titolo edilizio per nuova costruzione presuppone l'impegno, garantito nei modi che saranno stabiliti dal Comune, alla trascrizione presso la competente Conservatoria Immobiliare in favore del Comune dello specifico vincolo di destinazione d'uso agricola e la non alienabilità del complesso immobiliare separatamente dal fondo urbanisticamente impegnato per tutte le costruzioni ivi realizzate .
- ❖ Ferme restando le ulteriori limitazioni previste dalla Legge, è vietato il frazionamento dell'area urbanisticamente impegnata per tutte le costruzioni realizzate.
- ❖ Rapporto di Copertura (RC): 0,05
- ❖ Altezza massima (Hmax): 9,00 m
- ❖ Superficie permeabile (Sp): > 90% della superficie fondiaria
- ❖ Distanza dai confini (Dc): 5,00 m
- ❖ Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m
- ❖ Distanza dalle strade (Ds): si applica l'art. 25 delle presenti norme.
- ❖ Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto al Titolo 2 della Parte seconda; è prescritto l'obbligo di separazione in loco dei rifiuti e del conferimento diretto ai luoghi di raccolta.
- ❖ In caso di allevamenti di animali da ascrivere agli insediamenti insalubri di 1a classe, valgono le norme dettate dalla disciplina vigente in materia.
- ❖ E' consentito l'accorpamento di fondi non contigui, purché ricadenti nel territorio comunale, a condizione che sull'area asservita venga preventivamente costituita e trascritta presso la competente Conservatoria Immobiliare servitù urbanistica non aedificandi a favore del Comune.
- ❖ Diritto edificatorio proprio: uguale all'indice di fabbricabilità territoriale;
- ❖ Diritto edificatorio eventuale: ai proprietari di edifici a destinazione non agricola collocati in zona agricola, legittimamente esistenti alla data di adozione del presente PUC, in caso di demolizione dell'edificio e costituzione di servitù urbanistica non aedificandi a favore del Comune sull'area di sedime, pari ad almeno 2 mq ogni mc di costruzione, sono riconosciuti diritti edificatori a destinazione residenziale pari al volume demolito con tale

destinazione e diritti edificatori a destinazione non residenziale pari al doppio del volume demolito. Tali diritti possono essere esercitati, direttamente e/o alienati, anche frazionatamente, su qualunque area del Comune dotata di capacità edificatoria. Il Diritto edificatorio eventuale è concesso previa sottoscrizione di specifico atto convenzionale in cui il titolare dei diritti si impegni, irrevocabilmente e con idonee garanzie finanziarie, alla demolizione dell'immobile originario entro un termine non superiore ad un anno dall'inizio della nuova costruzione. Fintanto che il Consiglio Comunale, sulla base di un motivato interesse pubblico, non deliberi diversamente, la garanzia deve essere prestata con deposito in contanti alla Tesoreria Comunale o fidejussione bancaria senza il beneficio della preventiva escussione, in misura di €. 400,00 per mc di DiE. Detto importo è soggetto ad automatico adeguamento annuale, in misura pari all'interesse legale, a decorrere dalla data di adozione del PUC.

In alternativa, previa valutazione in tal senso esperita dal Consiglio comunale, il Comune potrà acquisire in proprietà l'immobile originario e la relativa area di sedime pari ad almeno 2 mq ogni mc di costruzione, al fine di destinarlo a nuovo uso comunque accessorio e direttamente connesso all'attività agricola ed alla sua promozione ed, in ogni caso, non residenziale.

Articolo 51. – ZTO – E. Subzona Ea

Sono porzioni del territorio in cui alla funzione agricola prevalente si affiancano integrazioni per le attività di promozione e valorizzazione culturale e turistica delle tradizioni agricole

Prescrizioni:

- ❖ Destinazioni d'uso vietate:
 - DR, DPD, DTR, DPP;
 - DPC, DPI, DPA, salvo per interventi di cambio di destinazione d'uso degli edifici che, alla data di adozione del PUC, risultano già legittimamente esistenti e non destinati a uso agricolo;
 - Nell'ambito della destinazione DAO sono consentite superfici destinate all'attività agrituristica, di didattica ambientale, di somministrazione e vendita diretta di prodotti agricoli, anche trasformati, purché svolta dall'imprenditore agricolo nell'ambito dell'azienda agricola.
- ❖ Modalità di attuazione: titolo diretto e, in alternativa, Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata finalizzato ad interventi strutturati di promozione e razionalizzazione dell'attività agricola ed eco-turistica. Per gli interventi di nuova costruzione la trasformazione con titolo diretto è consentita per lotto minimo di 10.000 mq di Sf e nel rispetto delle dotazioni di servizi di cui al Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444.
- ❖ Interventi ammissibili: tutti con le limitazioni volumetriche, di destinazione e di superficie previste dalle presenti norme e dalla Legge. Il rilascio e/o formazione dei titoli abilitativi, nel caso di ristrutturazione edilizia, nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica, può

avvenire solo in favore di un imprenditore agricolo a titolo principale nell'ambito dell'azienda agricola. Ciò salvo per interventi di cambio di destinazione d'uso degli edifici che, alla data di adozione del PUC, risultano già legittimamente esistenti e non destinati a uso agricolo.

- ❖ **Indice di fabbricabilità territoriale (It):**
 - 0,03 mc/mq a destinazione residenziale per le esigenze dell'imprenditore agricolo;
 - 0,07 mc/mq per attività produttive complementari all'agricoltura (annessi agricoli);
 - ulteriore 0,03 mc/mq per attività agrituristica, di didattica ambientale, di somministrazione e di vendita diretta di prodotti agricoli, anche trasformati con trascrizione presso la competente Conservatoria Immobiliare in favore del Comune dello specifico vincolo di destinazione d'uso.
- ❖ Il rilascio del titolo edilizio per nuova costruzione presuppone l'impegno, garantito nei modi che saranno stabiliti dal Comune, alla trascrizione presso la competente Conservatoria Immobiliare in favore del Comune dello specifico vincolo di destinazione d'uso agricolo e la non alienabilità del complesso immobiliare separatamente dal fondo urbanisticamente impegnato per tutte le costruzioni ivi realizzate .
- ❖ Ferme restando le ulteriori limitazioni previste dalla Legge, è vietato il frazionamento dell'area urbanisticamente impegnata per tutte le costruzioni realizzate.
- ❖ Rapporto di Copertura (RC): 0,05
- ❖ Altezza massima (Hmax): 9,00 m
- ❖ Superficie permeabile (Sp): > 90% della superficie fondiaria
- ❖ Distanza dai confini (Dc): 5,00 m
- ❖ Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m
- ❖ Distanza dalle strade (Ds): si applica l'art. 25 delle presenti norme.
- ❖ Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto al Titolo 2 della Parte seconda; è prescritto l'obbligo di separazione in loco dei rifiuti e del conferimento diretto ai luoghi di raccolta.
- ❖ In caso di allevamenti di animali da ascrivere agli insediamenti insalubri di 1a classe, valgono le norme dettate dalla disciplina vigente in materia.
- ❖ E' consentito l'accorpamento di fondi non contigui, purché ricadenti nel territorio comunale, a condizione che sull'area asservita venga preventivamente costituita e trascritta presso la competente Conservatoria Immobiliare servitù urbanistica non aedificandi a favore del Comune. In tal caso si applicano gli indici edificatori previsti per l'area asservita con esclusione, in ogni caso, dell'ulteriore 0,03 mc/mq per attività agrituristica, di didattica ambientale, di somministrazione e di vendita diretta di prodotti agricoli.
- ❖ Diritto edificatorio proprio: uguale all'indice di fabbricabilità territoriale;
- ❖ Diritto edificatorio eventuale: ai proprietari di edifici a destinazione non agricola collocati in zona agricola, legittimamente esistenti alla data di adozione del presente PUC, in caso di demolizione dell'edificio e costituzione di servitù urbanistica non aedificandi a favore del Comune sull'area di sedime, pari ad almeno 2 mq ogni mc di costruzione, sono riconosciuti diritti edificatori a destinazione residenziale pari al volume demolito con tale destinazione e diritti edificatori a destinazione non residenziale pari al doppio del volume demolito. Tali diritti possono essere esercitati, direttamente e/o alienati, anche

frazionatamente, su qualunque area del Comune dotata di capacità edificatoria. Il Diritto edificatorio eventuale è concesso previa sottoscrizione di specifico atto convenzionale in cui il titolare dei diritti si impegna, irrevocabilmente e con idonee garanzie finanziarie, alla demolizione dell'immobile originario entro un termine non superiore ad un anno dall'inizio della nuova costruzione. Fintanto che il Consiglio Comunale, sulla base di un motivato interesse pubblico, non delibera diversamente, la garanzia deve essere prestata con deposito in contanti alla Tesoreria Comunale o fidejussione bancaria senza il beneficio della preventiva escussione, in misura di €. 400,00 per mc di DiE. Detto importo è soggetto ad automatico adeguamento annuale, in misura pari all'interesse legale, a decorrere dalla data di adozione del PUC.

In alternativa, previa valutazione in tal senso esperita dal Consiglio comunale, il Comune potrà acquisire in proprietà l'immobile originario e la relativa area di sedime pari ad almeno 2 mq ogni mc di costruzione, al fine di destinarlo a nuovo uso pubblico comunque accessorio e direttamente connesso all'attività agricola ed alla sua promozione ed, in ogni caso, non residenziale.

Articolo 52. – ZTO – E. Subzona Ef

Sono porzioni del territorio in cui alla funzione agricola prevalente si affiancano integrazioni per le attività di promozione e valorizzazione culturale, turistica, paesaggistica e di fruizione dei corsi d'acqua.

Prescrizioni:

- ❖ Destinazioni d'uso vietate:
 - DR, DPD, DPP;
 - DPC, DPI, DPA, salvo per interventi di cambio di destinazione d'uso degli edifici che, alla data di adozione del PUC, risultano già legittimamente esistenti e non destinati a uso agricolo;
 - DTR, salvo per interventi finalizzati alla realizzazione di servizi volti a migliorare la fruizione delle aree che il piano destina a Parco fluviale e nel limite volumetrico di seguito indicato;
 - nell'ambito della destinazione DAO sono consentite superfici destinate all'attività agrituristica, di didattica ambientale, di somministrazione e vendita diretta di prodotti agricoli, anche trasformati, purché svolta dall'imprenditore agricolo nell'ambito dell'azienda agricola.
- ❖ Modalità di attuazione: titolo diretto e, in alternativa, Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata finalizzato ad interventi strutturati di promozione e razionalizzazione dell'attività agricola ed eco-turistica. Per gli interventi di nuova costruzione la trasformazione con titolo diretto è consentita per lotto minimo di 10.000 mq di Sf e nel rispetto delle dotazioni di servizi di cui al Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444.
- ❖ Interventi ammissibili: tutti con le limitazioni volumetriche, di destinazione e di superficie previste dalle presenti norme e dalla Legge. Il rilascio e/o formazione dei titoli abilitativi,

nel caso di ristrutturazione edilizia, nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica, può avvenire solo in favore di un imprenditore agricolo a titolo principale nell'ambito dell'azienda agricola. Ciò salvo per interventi di cambio di destinazione d'uso degli edifici che, alla data di adozione del PUC, risultano già legittimamente esistenti e non destinati a uso agricolo e salvo per interventi finalizzati alla realizzazione di servizi volti a migliorare la fruizione delle aree che il piano destina a Parco fluviale.

- ❖ **Indice di fabbricabilità territoriale (It):**
 - 0,03 mc/mq a destinazione residenziale per le esigenze dell'imprenditore agricolo;
 - 0,07 mc/mq per attività produttive complementari all'agricoltura (annessi agricoli);
 - ulteriore 0,02 mc/mq per attività agrituristica, di didattica ambientale, di somministrazione e di vendita diretta di prodotti agricoli, anche trasformati con trascrizione presso la competente Conservatoria Immobiliare in favore del Comune dello specifico vincolo di destinazione d'uso.
 - ulteriore 0,04 mc/mq per attività turistico ricettiva e di servizio alla fruizione del Parco fluviale.
- ❖ Il rilascio del titolo edilizio per nuova costruzione presuppone l'impegno, garantito nei modi che saranno stabiliti dal Comune, alla trascrizione presso la competente Conservatoria Immobiliare in favore del Comune dello specifico vincolo di destinazione d'uso agricolo, o turistico ricettiva nel limite assoluto di 0,04 mc/mq, e la non alienabilità del complesso immobiliare separatamente dal fondo urbanisticamente impegnato per tutte le costruzioni ivi realizzate.
- ❖ Ferme restando le ulteriori limitazioni previste dalla Legge, è vietato il frazionamento dell'area urbanisticamente impegnata per tutte le costruzioni realizzate.
- ❖ Rapporto di Copertura (RC): 0,06
- ❖ Altezza massima (Hmax): 10,00 m
- ❖ Superficie permeabile (Sp): > 90% della superficie fondiaria
- ❖ Distanza dai confini (Dc): 5,00 m
- ❖ Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m
- ❖ Distanza dalle strade (Ds): si applica l'art. 25 delle presenti norme.
- ❖ Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto al Titolo 2 della Parte seconda; è prescritto l'obbligo di separazione in loco dei rifiuti e del conferimento diretto ai luoghi di raccolta.
- ❖ In caso di allevamenti di animali da ascrivere agli insediamenti insalubri di 1a classe, valgono le norme dettate dalla disciplina vigente in materia.
 - E' consentito l'accorpamento di fondi non contigui, purché ricadenti nel territorio comunale, a condizione che sull'area asservita venga preventivamente costituita e trascritta presso la competente Conservatoria Immobiliare servitù urbanistica non aedificandi a favore del Comune. In tal caso si applicano gli indici edificatori previsti per l'area asservita con esclusione, in ogni caso, dell'ulteriore 0,02 mc/mq per attività agrituristica, di didattica ambientale, di somministrazione e di vendita diretta di prodotti agricoli e dell'ulteriore 0,04 mc/mq per attività di servizio alla fruizione del Parco fluviale.
- ❖ **Diritto edificatorio proprio:** uguale all'indice di fabbricabilità territoriale;

- ❖ **Diritto edificatorio eventuale:** ai proprietari di edifici a destinazione non agricola collocati in zona agricola, legittimamente esistenti alla data di adozione del presente PUC, in caso di demolizione dell'edificio e costituzione di servitù urbanistica non aedificandi a favore del Comune sull'area di sedime, pari ad almeno 2 mq ogni mc di costruzione, sono riconosciuti diritti edificatori a destinazione residenziale pari al volume demolito con tale destinazione e diritti edificatori a destinazione non residenziale pari al doppio del volume demolito. Tali diritti possono essere esercitati, direttamente e/o alienati, anche frazionatamente, su qualunque area del Comune dotata di capacità edificatoria. Il Diritto edificatorio eventuale è concesso previa sottoscrizione di specifico atto convenzionale in cui il titolare dei diritti si impegna, irrevocabilmente e con idonee garanzie finanziarie, alla demolizione dell'immobile originario entro un termine non superiore ad un anno dall'inizio della nuova costruzione. Fintanto che il Consiglio Comunale, sulla base di un motivato interesse pubblico, non delibera diversamente, la garanzia deve essere prestata con deposito in contanti alla Tesoreria Comunale o fidejussione bancaria senza il beneficio della preventiva escussione, in misura di €. 400,00 per mc di DiE. Detto importo è soggetto ad automatico adeguamento annuale, in misura pari all'interesse legale, a decorrere dalla data di adozione del PUC.

In alternativa, previa valutazione in tal senso esperita dal Consiglio comunale, il Comune potrà acquisire in proprietà l'immobile originario e la relativa area di sedime pari ad almeno 2 mq ogni mc di costruzione, al fine di destinarlo a nuovo uso pubblico comunque accessorio e direttamente connesso all'attività agricola ed alla sua promozione ed, in ogni caso, non residenziale.

Articolo 53. – ZTO – F – Esistenti

Sono porzioni di territorio destinate a attrezzature pubbliche di interesse generale esistenti per le quali il PUC, ai fini normativi, rimanda agli specifici progetti di realizzazione. accordi in corso con gli Enti Comprende, altresì, quelle porzioni di territorio che la pianificazione metropolitana e regionale dovesse destinare nel futuro a tale tipo di attrezzature e quei servizi di interesse generale di progetto previsti dal presente PUC.

La normativa di piano è rimandata agli specifici accordi che l'Amministrazione comunale stringerà con gli Enti di volta in volta interessati in occasione di eventuali trasformazioni nonché alle norme di Legge.

Articolo 54. – ZTO – ASI

Sono porzioni di territorio destinate ad attività produttiva in cui la disciplina è demandata alle previsioni del piano dell'ASI di Napoli a cui il PUC rimanda sia per gli aspetti normativi di uso del suolo e regolativi che per la effettiva definizione del perimetro della zona.

Articolo 55. – ZTO – Pf (Parco fluviale)

La posizione del Comune di Qualiano fa percorrere al territorio comunale una articolata rete di canali per il deflusso superficiale delle acque meteoriche nel corso dei secoli regimentate perché non impaludassero. Questa rete, quando ha subito delle manomissioni non ponderate rispetto alle portate ed alle funzioni ambientali delle acque degli alvei ha generato situazioni di pericolo con possibili allagamenti e deterioramento della qualità ambientale nel suo insieme.

L'area è stata individuata nel PUC con le seguenti finalità:

- assicurare il corretto deflusso delle acque superficiali evitando il pericolo di alluvioni;
- realizzare un corridoio ecologico che attraversi l'intero territorio comunale;
- mitigare l'impatto della zona industriale, a nord dell'abitato, con una relativa interposizione di barriere vegetali al rumore ed all'inquinamento atmosferico;
- fare in modo che all'interno dell'abitato, o in immediata contiguità con esso, siano presenti, aree ad elevata biodiversità, come si realizza all'interno delle zone umide;

Il PUC, inoltre, persegue l'obiettivo di aumentare la stabilità, la ricchezza e la varietà degli ecosistemi e, in particolare, le possibilità di migrazione e di dispersione delle specie vegetali e animali, evitando la formazione di barriere o le soluzioni di continuità tra gli habitat interessati e al contempo tutelando e rafforzando i caratteri del paesaggio.

In tali aree, dovrà perciò garantirsi la realizzazione di :

- ecosistemi filtro per il trattamento delle acque reflue stradali
- passaggi per la fauna ed eventuali formazione di ponti biologici
- fasce di vegetazione con funzione visiva con mascheramenti vegetali in situazioni a forte impatto paesistico, antirumore da realizzare anche mediante rilevati rinverditi, di mitigazione per l'abbattimento della diffusione di polveri ed aerosol.

La realizzazione delle fasce di vegetazione deve consentire la formazione di vere e proprie strutture arboreo-arbustive con spessore e densità idonee (con spessori tra i 20 e i 50 metri), con piantumazioni arboreo-arbustive (eventualmente digradanti), utilizzando specie articolate, differenziate in funzione del tipo di protezione da assolvere, e che, in generale, possano anche incidere sulle modalità diffusive degli inquinanti atmosferici e la deposizione di inquinanti nelle aree limitrofe, o che permettano la formazione di una fascia sufficiente per la connettività, in aree di elevata frammentazione.

All'interno delle fasce possono essere inseriti anche percorsi pedonali e ciclabili.

Le fasce alberate da utilizzare per la riduzione dell'impatto visivo, avranno preferibilmente altezze diverse e geometrie planimetriche articolate per non determinarne un confine troppo rigido alla percezione dell'impianto.

Data l'importanza preminente che il PUC assegna e riconosce alla risorsa acqua in relazione al rispetto e al ristabilimento degli equilibri idrogeologici e, valutati il cambiamento globale del regime delle precipitazioni e dei venti e le variazioni di frequenza e intensità degli eventi estremi, il piano individua il disegno della rete idrografica.

Gli interventi di alterazione (tombamenti, deviazioni, ecc.) posti in essere sui corsi d'acqua comportano il ripristino e la rinaturalizzazione per garantire la messa in sicurezza del territorio, degli abitati e degli individui.

In particolare, per garantire il naturale deflusso e la libera espansione delle acque:

- qualora esistano costruzioni realizzate nelle immediate vicinanze o sopra il tracciato di un corso d'acqua si consiglia la deviazione e la ricongiunzione del tracciato;
- qualora il corso d'acqua risulti tombato ad uso strada si consiglia di ricavare lungo il bordo del tracciato viario un nuovo canale;
- laddove il corso d'acqua sia stato interrotto su massciata stradale, si consiglia la ricostruzione totale e la verifica della sezione del canale nei punti in cui questo sottopassa la struttura di comunicazione.

Al fine di conservare ed aumentare la ricchezza, la varietà e la stabilità degli ecosistemi, evitando la formazione di barriere tra gli habitat interessati e riducendone la frammentazione, il Piano individua le connessioni ripuarie con i corsi d'acqua e le aree esterne con particolare riguardo alle: fasce di pertinenza fluviale comprendenti l'alveo del fiume, le aree demaniali, le aree golenali, e quelle inondabili con tempi di ritorno pluricentenerari, le aree ecologicamente connesse alle dinamiche fluviali, i boschi ripariali esistenti e potenziali, le aree interessate da habitat di interesse così come evidenziati dal piano, nonché le aree degradate e in abbandono da recuperare alla funzionalità del sistema fluviale;

Le zone a Parco fluviale devono essere conservate, mantenute e riqualificate al fine di consolidarne ed elevare il grado di naturalità e funzionalità idraulica ed ecologica, conservarne le comunità biologiche e i biotopi in esse comprese, ripristinarne la vegetazione ripariale arborea, arbustiva ed erbacea per il raggiungimento di cenosi forestali mature, riqualificarne e monitorarne la vegetazione ripariale ed acquatica ai fini di fitodepurazione, recuperare le aree in stato di degrado, tutelarne i valori paesaggistici, valorizzarne la fruizione naturalistica, culturale, educativa e ricreativa.

Per il conseguimento di tali obiettivi il piano promuove specifici programmi di conservazione, riqualificazione e valorizzazione delle fasce fluviali, volti :

- alla manutenzione ordinaria delle linee di drenaggio perenni, stagionali ed occasionali con la periodica eliminazione delle possibili cause di pericolo, la rimozione delle opere di difesa non più efficienti, la pulitura da vegetazione, sedimenti e rifiuti;
- alla conservazione e il restauro delle opere di irragimentazione delle acque di interesse storico, con particolare riferimento alla salvaguardia della loro qualità costruttiva, architettonica e ambientale;

- alla regimentazione delle acque superficiali al fine di evitare afflussi elevati e rapidi, fenomeni di erosione e fenomeni di allagamento;
- al recupero e il potenziamento della qualità dell'acqua attraverso interventi di controllo, bonifica, mitigazione e/o eliminazione delle fonti inquinanti, e l'autoregolazione ed autodepurazione dei corpi idrici;
- al rafforzamento della qualità ambientale e delle sistemazioni del suolo all'interno di un più complessivo recupero della fruibilità turistica e naturalistica delle aree che preveda anche l'incremento della ciclopeditività e la realizzazione di aree di fruizione controllata;
- a favorire l'ampliamento per quanto possibile delle fasce di pertinenza fluviale e il ripristino della continuità delle formazioni ripariali;
- a limitare gli interventi di gestione della vegetazione in alveo e ripariale a quelli strettamente necessari per ragioni idrauliche, eliminando le opere non più efficienti;
- a promuovere il ripristino della naturalità delle formazioni riparie anche attraverso la progressiva eliminazione delle specie vegetali alloctone e la formazione di zone umide artificiali;
- a orientare in senso naturalistico le sistemazioni idrauliche;
- a controllare e regolamentare gli scarichi dei centri abitati e degli insediamenti sparsi;
- a riqualificare e bonificare le situazioni di degrado;
- a conservare e proteggere gli ecosistemi.

Nelle more dell'attuazione dei programmi di riqualificazione da svilupparsi, in stretta aderenza agli indirizzi summenzionati, nella forma di Piani Urbanistici Attuativi, è vietata ogni trasformazione edilizia ed urbanistica.

Articolo 56. – ZTO – Pfu (Parco fluviale urbano)

Si applica la medesima normativa già previste per la ZTO Pf. Inoltre, stante l'esigenza, nella specifica condizione esaminata, di accelerare i processi di riqualificazione/protezione dell'area il Piano concede diritti edificatori eventuali ai proprietari dei suoli inclusi nella ZTO Pfu che provvedono alla cessione gratuita al Comune dell'area di loro proprietà, in ragione di 0,2 mc per ogni mq di superficie ceduta, per complessivi circa mc 3.355.

Articolo 57. – ZTO – ARA

Si applicano le previsioni del Piano Regionale Attività Estrattive della Regione Campania in vigore.

PARTE TERZA – POC – COMPONENTE PROGRAMMATICA

Titolo 1 – Norme specifiche per le ZTO

Articolo 58. ZTO – RUE (Recupero Urbanistico Edilizio)

Le Zone RUE comprendono le parti del territorio esterne all'urbanizzato consolidato, che risultano essere state oggetto di interventi di trasformazione in assenza parziale o totale dei necessari titoli edilizi e/o urbanistici, perimetrati ai sensi del 3° comma dell'art. 23 della L.R. 16/2004, per le quali il PUC prevede l'esigenza di interventi coordinati di riqualificazione rivolti al miglioramento della qualità ecologica e delle dotazioni di servizi, attrezzature ed infrastrutture entro un quadro di convenienza economica e sociale.

Lo scarso valore estetico, funzionale ed economico dell'edificato esistente costituisce un'occasione per l'integrazione dei servizi pubblici, per il verde attrezzato prioritariamente per il gioco dei bambini o per le attività all'aperto della popolazione circostante, per la creazione di piazze ed aree attrezzate per la socialità e per l'inserimento di sistemi di connessione e luoghi di scambio intermodale per la mobilità. Per queste zone i POC prevedono un'articolazione in comparti per i quali l'autonoma attuazione è compatibile con l'efficacia complessiva dell'intervento.

Prescrizioni:

- ❖ Destinazioni d'uso non consentite salvo per le unità immobiliare preesistenti che avevano legittimamente tale destinazione alla data di adozione del presente PUC: DPI.
- ❖ E' vietato il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale salvo per le unità immobiliari che già avevano tale destinazione alla data di adozione del presente PUC.
- ❖ Modalità di attuazione: PUA, con previsioni piano volumetriche, di iniziativa pubblica con valore di piano di recupero ex art. 23 comma 5 della L.R. 16/2004, esteso all'intero comparto come perimetrato dal POC, salvo per MU. Ogni comparto in cui è articolata la Zona RUE costituisce comparto edificatorio e si applicano le previsioni di cui all'Articolo 19. – Comparti edificatori, delle presenti norme.
- ❖ Interventi consentiti:
 - Manutenzione ordinaria;
- ❖ Dopo l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, sono inoltre consentiti:
 - Manutenzione straordinaria;
 - Restauro e Risanamento conservativo.
 - Nel rispetto delle finalità di restauro e risanamento conservativo sono altresì ammissibili le seguenti trasformazioni:
 - ◆ l'inserimento di collegamenti interni verticali finalizzati a connettere ed accorpare unità immobiliari;
 - ◆ l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il

posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucatore dei prospetti esterni. E' altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia;

- ◆ l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la copertura sia permanentemente sistemata a verde per almeno il 70%. A tal fine è consentita l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili.
 - Ristrutturazione edilizia (RSE).
 - Ristrutturazione Urbanistica;
- ❖ Fermo restando il divieto di destinazione DPI ed i requisiti previsti dalla Legge, il cambio di destinazione d'uso dei volumi esistenti è consentito con le seguenti limitazioni:
 - da DR in favore di qualunque altra destinazione;
 - da qualunque destinazione diversa da DR in favore di:
 - DPC limitatamente ad esercizi commerciali con Superficie Netta di Vendita singolarmente non eccedente i limiti del vicinato;
 - DPA;
 - DTR.
- ❖ Superficie permeabile (Sp): >50% della superficie fondiaria scoperta.
- ❖ Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto al Titolo 2 della Parte seconda.
- ❖ Volume edilizio privato: fino al massimo del volume esistente alla data di adozione del PUC, legittimo o legittimato ai sensi di Legge.
- ❖ I PUA determinano, per i singoli comparti ed in funzione delle condizioni rilevate in fase di analisi, entità e qualità delle infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie. Altresì i PUA determinano, nel rispetto della dotazione minima prevista dalla Legge e dal Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444, il fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi necessari nei singoli comparti oltre quanto eventualmente già indicato dal PUC.

Direttive ai PUA:

- ❖ Separazione dell'impianto fognario e ciclo virtuoso delle acque meteoriche.
- ❖ Incentivare il ricorso a fonti energetiche di origine non fossile.
- ❖ Per tutti gli interventi eccedenti MU, MS e RRC:
 - E' obbligatoria la separazione dell'impianto fognario delle acque nere dalla rete di smaltimento delle acque meteoriche.
 - Le acque meteoriche, prima dell'immissione nella rete di smaltimento, devono essere raccolte in una o più cisterne della capacità minima complessiva di mc 5 con incremento di 1 mc ogni 100 mc di costruzione, fino ad un massimo di 100 mc. Le cisterne devono essere tenute generalmente vuote e sono collegate alla rete di

smaltimento con uno scarico a lento rilascio (circa 1,5 mc l'ora). Prevedono, inoltre, un secondo scarico di troppo pieno in grado di evitarne il trabocco in caso di piogge particolarmente intense.

- Le acque di prima pioggia devono essere trattate come previsto dalla normativa di settore prima dello scarico nella rete di smaltimento al fine di garantirne l'idoneità all'immissione diretta in corsi d'acqua naturali sulla base delle norme in vigore al momento della trasformazione. Ciò anche in caso l'area sia al momento servita da recapito misto.

Indirizzi ai PUA:

- ❖ Individuare la domanda di standard delle aree circostanti sulla base dei criteri di accessibilità ai servizi pubblici provvedendo a dare priorità a quelli più prossimi alla residenza.
- ❖ Assicurare la qualità degli spazi pubblici e dell'architettura in modo da favorire l'incontro sociale e migliorare la percezione dello spazio favorendo l'identificazione dei cittadini.
- ❖ Potenziare la permeabilità e la comunicazione sia in senso fisico, con l'apertura di percorsi (specialmente pedonali e ciclabili), che con la disponibilità di infrastrutture e strumenti di comunicazione virtuale.
- ❖ Incentivare la mobilità dolce.

Al termine del periodo di validità ed efficacia del PUA ogni comparto in cui è articolata la RUE assume la denominazione e la normativa di attuazione prevista per le zone B1 con divieto assoluto di nuova costruzione di qualunque tipo.

Articolo 59. – ZTO – ACE (Aree centrali)

Comprende parti limitatamente edificate del territorio individuate in ossequio ai criteri di localizzazione previsti dalle strategie sovra comunali a scala regionale e provinciale per la realizzazione di quelle volumetrie immobiliari che non possono trovare adeguata collocazione nell'ambito delle aree già urbanizzate.

La strategia di questo PUC organizza le limitate espansioni urbane secondo:

- nuclei contigui alle aree già urbanizzate e in continuità con le stesse in termini di circolazione e andamenti morfologici;
- assonanza dei tipi edilizi e corrispondenza nelle destinazioni funzionali;
- il raggruppamento della nuova edilizia intorno a spazi pubblici centrali in modo da assicurare alle funzioni e aree a destinazione collettiva la massima accessibilità dalle residenze ed una preminenza simbolica per la vita associata.

Per queste zone i POC prevedono un'articolazione in comparti per i quali l'autonoma attuazione è compatibile con l'efficacia complessiva dell'intervento. L'attuazione avviene previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intera zona di ogni comparto in cui è articolato l'ACE.

Inoltre, al fine di dar luogo alla formazione di una riserva di alloggi a buon mercato per rispondere alle esigenze delle giovani coppie e dei soggetti più svantaggiati, le Zone ACE prevedono cospicui incentivi volumetrici a destinazione residenziale finalizzati alla costruzione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale come definiti per Legge.

Prescrizioni:

- ❖ Destinazioni d'uso vietate: DPI.
- ❖ Modalità di attuazione: Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata o pubblica esteso all'intero comparto come perimetrato dal POC, salvo i Comparti n. 11, 12, 15 e 16 per i quali è prescritto obbligatoriamente il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica. Ogni comparto in cui è articolata la Zona ACE costituisce comparto edificatorio e si applicano le previsioni di cui all'Articolo 19. – Comparti edificatori, delle presenti norme. Le schede API, per ogni comparto ACE, individuano le zone suscettibili di edificazione privata e le aree da cedere al Comune quali standard urbanistici, salvo le maggiori aree previste nelle schede API la cui individuazione planimetrica è rinviata al PUA. In caso di inerzia dei proprietari all'attuazione del comparto, il Comune vi provvederà, nei modi stabiliti dalla Legge, anche mediante soggetti attuatori scelti con procedure di pubblica evidenza.
- ❖ Fino all'approvazione del PUA in ogni comparto sono consentiti esclusivamente:
 - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificato esistente legittimo.
 - l'attività agricola senza edificazione.Dopo l'approvazione del PUA sono consentiti tutti gli interventi.
- ❖ Divieto di formazione di complessi residenziali chiusi (parchi). Ogni singolo edificio deve avere almeno un lato direttamente contiguo alla pubblica via e da questa avere accesso.
- ❖ Tipologie edilizie consentite: tutte con esclusione delle tipologie unifamiliari isolate e accoppiate e con espresso divieto, per le unità residenziali, di accesso diretto dalla strada se non previa interposizione di un elemento distributivo, comune alle diverse unità immobiliari, chiuso ed interno alla sagoma dell'edificio, ad eccezioni delle case a schiera.
- ❖ Divieto di utilizzo a scopo residenziale del primo livello fuori terra quando contiguo alla viabilità pubblica.
- ❖ Superficie permeabile (Sp): >50% della superficie fondiaria scoperta e comunque almeno il 20% della Superficie territoriale.
- ❖ Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto al Titolo 2 della Parte seconda.
- ❖ Nei limiti di Legge, è ammessa la costruzione in aderenza lungo il confine con le aree pubbliche e/o destinate dal Piano alla RIA (esistente e di progetto) fermo restando che, anche dove non esplicitamente indicato, ogni costruzione deve distanziarsi dalla porzione carrabile delle strade pubbliche di una fascia continua pari ad almeno 1,50 metri da destinarsi a marciapiede pubblico.
- ❖ Parametri urbanistici ed edilizi: come definiti dalle norme specifiche dei comparti.
- ❖ Nelle schede progetto dei singoli comparti sono indicate, ed eventualmente localizzate, le quantità di spazi pubblici che i soggetti trasformatori devono cedere al Comune anche a compensazione del carico urbanistico generato e/o per l'adeguata infrastrutturazione del territorio. Di tali spazi:

- le aree destinate a parco, per il gioco, lo sport ed il tempo libero, per l'istruzione, per i parcheggi pubblici e per le attrezzature pubbliche di interesse comune devono essere oggetto di gratuita cessione al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica di cui al PUA.
- le aree destinate alle infrastrutture sono oggetto di gratuita cessione al Comune al termine della realizzazione, a cura ed oneri dei soggetti trasformatori, delle infrastrutture stesse. Il Comune, in sede di approvazione del PUA, fissa le garanzie che i soggetti trasformatori devono prestare per l'impegno alla corretta realizzazione e successiva cessione al Comune di tali opere.
- ❖ Per tutti gli interventi eccedenti MU, MS e RRC:
 - E' obbligatoria la separazione dell'impianto fognario delle acque nere dalla rete di smaltimento delle acque meteoriche.
 - Le acque meteoriche, prima dell'immissione nella rete di smaltimento, devono essere raccolte in una o più cisterne della capacità minima complessiva di mc 5 con incremento di 1 mc ogni 100 mc di costruzione, fino ad un massimo di 100 mc. Le cisterne devono essere tenute generalmente vuote e sono collegate alla rete di smaltimento con uno scarico a lento rilascio (circa 1,5 mc l'ora). Prevedono, inoltre, un secondo scarico di troppo pieno in grado di evitarne il trabocco in caso di piogge particolarmente intense.
 - Le acque di prima pioggia devono essere trattate come previsto dalla normativa di settore prima dello scarico nella rete di smaltimento al fine di garantirne l'idoneità all'immissione diretta in corsi d'acqua naturali sulla base delle norme in vigore al momento della trasformazione. Ciò anche in caso l'area sia al momento servita da recapito misto.
- ❖ Diritto edificatorio proprio: come definiti dalle schede API specifiche dei comparti.
- ❖ Diritto edificatorio eventuale:
 - ai proprietari dei suoli compresi nel comparto sono assegnati ulteriori diritti edificatori a destinazione residenziale, in misura di 0,30 mc/mq di superficie territoriale da destinarsi esclusivamente per edilizia residenziale sociale così come definita per Legge.
 - ai proprietari di edifici, esistenti e di progetto, che provvedono ad attrezzarne permanente a verde la copertura con tecniche realizzative che ne consentano la facile manutenzione ed il corretto apporto di acqua alla vegetazione, sono concessi diritti edificatori a destinazione non residenziale in misura di 1 mc per ogni 10 mq di superficie effettivamente oggetto dell'intervento. Tali diritti possono essere esercitati, direttamente e/o alienati, anche frazionatamente, su qualunque area del Comune dotata di capacità edificatoria. Il Diritto edificatorio eventuale è concesso previa sottoscrizione di impegno, garantito per almeno 10 anni, di mantenere permanentemente attrezzata a verde la copertura. Fintanto che il Consiglio Comunale, sulla base di un motivato interesse pubblico, non deliberi diversamente, la garanzia deve essere prestata con deposito in contanti alla Tesoreria Comunale o fidejussione bancaria senza il beneficio della preventiva escussione, in misura di €. 250,00 per mc di diritto concesso. Detto importo è soggetto ad automatico adeguamento annuale, in misura pari all'interesse legale, a decorrere dalla data di adozione del PUC.

- ai proprietari di edifici esistenti e di progetto, che provvedono all'approvvigionamento energetico dell'immobile con produzione sul posto da fonte non fossile e rinnovabile in misura superiore al limite minimo imposto per Legge per la specifica tipologia edilizia e destinazione d'uso, è concesso un incremento dei diritti edificatori propri a destinazione non residenziale in ragione di 0,05 mc/mq per ogni kWh/mc anno di maggior produzione e fino ad un massimo di 0,20 mc/mq. La complessiva capacità di produzione energetica sul posto da fonte non fossile e rinnovabile deve essere oggetto di specifica asseverazione da parte di un tecnico abilitato. Ciò previa sottoscrizione di impegno, garantito per almeno 2 anni e, comunque, non svincolabile prima dell'ottenimento dell'agibilità, di conseguire effettivamente tale livello di produzione energetica. Fintanto che il Consiglio Comunale, sulla base di un motivato interesse pubblico, non deliberi diversamente, la garanzia deve essere prestata con deposito in contanti alla Tesoreria Comunale o fidejussione bancaria senza il beneficio della preventiva escussione, in misura di €. 100,00 per mc di diritto concesso. Detto importo è soggetto ad automatico adeguamento annuale, in misura pari all'interesse legale, a decorrere dalla data di adozione del PUC.

Direttive ai PUA:

- ❖ Edificazione prevalentemente a cortina sulle piazze e sulle strade, con il rispetto del filo stradale indicato nelle tavole del POC.
- ❖ Destinazione della piazza a verde pubblico o fabbricato di servizi ad uso pubblico (biblioteca, palestra, ...).
- ❖ Rispetto della sistemazione della sezione stradale come prevista nel POC in special modo per la larghezza dei marciapiedi e per le piantumazioni, ove previste.
- ❖ Separazione dell'impianto fognario e ciclo virtuoso delle acque meteoriche.
- ❖ Incentivare il ricorso a fonti energetiche di origine non fossile.

Indirizzi ai PUA:

- ❖ Le ACE, nel loro insieme formano integrazione della struttura urbanistica esistente e si agganciano organicamente all'ossatura urbana. Pertanto i PUA, pur dovendo sviluppare nel dettaglio i singoli comparti, non dovranno perdere questa visione d'insieme ed il ruolo che ciascuna parte gioca nel sistema urbano complessivo.
- ❖ Le continuità troveranno espressione nelle prospettive degli assi visuali i quali, per questo motivo, dovranno essere considerati l'elemento preminente delle progettazioni attuative.
- ❖ Le strade hanno il ruolo di miglioramento della circolazione della città nel suo complesso e tendono a realizzare anelli il più possibile continui, tuttavia il loro spazio dovrà privilegiare la pedonalità e la vivibilità all'aperto con l'opportuna sistemazione di piante e fiori e l'attrezzatura di spazi di sosta all'aperto anche per la somministrazione di prodotti di pubblici esercizi e attività commerciali.
- ❖ Lo spazio aperto delle ACE contribuisce alla salubrità dell'insediamento e sarà sistemato con attenzione alle condizioni climatiche funzionando sia da mitigazione degli eccessi della temperatura che da regolatore del deflusso superficiale delle acque meteoriche e del drenaggio urbano.
- ❖ Assetto morfologico: costruzioni a media densità territoriale ed alta densità fondiaria.

- ❖ Incentivare la mobilità dolce.

Al termine del periodo di validità ed efficacia del PUA ogni comparto in cui è articolata la Zona ACE assume la denominazione e la normativa di attuazione prevista per le zone B1.

Articolo 60. – ZTO – ATP (Aree Territoriali Produttive)

Comprende parti limitatamente edificate e/o inedificate del territorio individuate in ossequio ai criteri di localizzazione previsti dalle strategie sovra comunali a scala regionale e provinciale per la realizzazione di quelle volumetrie immobiliari che non possono trovare adeguata collocazione nell'ambito delle aree già urbanizzate.

L'attuazione avviene previa approvazione di Piano Urbanistico Attuativo, con valore di Piano per Insediamenti Produttivi o di Piano Particolareggiato Esecutivo o di Piano di tipo misto, che provvede all'articolazione della ZTO in comparti edificatori, ai sensi dell'art. 12 del Regolamento Regionale n.5 del 2011, per i quali l'autonoma trasformazione è compatibile con l'efficacia complessiva dell'area produttiva e che, eventualmente, sono anche sottoposti a forme diverse di attuazione.

Al termine del periodo di validità ed efficacia del PUA ogni comparto in cui è articolata la ATP assume la denominazione e la normativa di attuazione prevista per le zone BS2.

Prescrizioni:

- ❖ Destinazioni d'uso vietate salvo per le unità immobiliari preesistenti che avevano legittimamente tale destinazione alla data di adozione del presente PUC: DR. E' consentita, per le nuove costruzioni, la DR nel limite del 10% del Volume edificabile e per le sole esigenze di alloggio del custode.
- ❖ Modalità di attuazione: Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata o pubblica esteso all'intera zona come perimetrata dal POC. Ogni comparto in cui è articolata la zona ATP costituisce comparto edificatorio e si applicano le previsioni di cui all'Articolo 19. – Comparti edificatori, delle presenti norme.
- ❖ Fino all'approvazione del PUA sono consentiti esclusivamente:
 - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificato esistente legittimamente realizzato o legittimato a norma di Legge.
 - l'attività agricola senza edificazione.Dopo l'approvazione del PUA sono consentiti tutti gli interventi.
- ❖ Superficie permeabile (Sp): >50% della superficie fondiaria scoperta e comunque almeno il 40% della Superficie territoriale.
- ❖ Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto al Titolo 2 della Parte seconda.
- ❖ Ogni costruzione deve distanziarsi dalla porzione carrabile delle strade pubbliche di una fascia continua pari ad almeno 1,50 metri da destinarsi a marciapiede pubblico.
- ❖ Divieto di formazione di nuovi complessi commerciali chiusi (parchi e centri commerciali) salvo per quelle strutture in cui ogni singola unità immobiliare è

raggiungibile mediante un percorso interamente di proprietà pubblica ed aperto al pubblico.

- ❖ Per le quantità di spazi pubblici che i soggetti trasformatori devono cedere al Comune a compensazione del carico urbanistico generato e/o per l'adeguata infrastrutturazione dell'area:
 - le aree destinate a standard urbanistici devono essere oggetto di gratuita cessione al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica di cui al PUA.
 - le aree destinate alle infrastrutture sono oggetto di gratuita cessione al Comune al termine della realizzazione, a cura ed oneri dei soggetti trasformatori, delle infrastrutture stesse. Il Comune, in sede di approvazione del PUA, fissa le garanzie che i soggetti trasformatori devono prestare per l'impegno alla corretta realizzazione e successiva cessione al Comune di tali opere.
- ❖ Per tutti gli interventi eccedenti MU, MS e RRC:
 - E' obbligatoria la separazione dell'impianto fognario delle acque nere dalla rete di smaltimento delle acque meteoriche.
 - Le acque meteoriche, prima dell'immissione nella rete di smaltimento, devono essere raccolte in una o più cisterne della capacità minima complessiva di mc 10 con incremento di 1 mc ogni 100 mc di costruzione, fino ad un massimo di 150 mc. Le cisterne devono essere tenute generalmente vuote e sono collegate alla rete di smaltimento con uno scarico a lento rilascio (circa 1,5 mc l'ora). Prevedono, inoltre, un secondo scarico di troppo pieno in grado di evitarne il trabocco in caso di piogge particolarmente intense.
 - Le acque di prima pioggia devono essere trattate come previsto dalla normativa di settore prima dello scarico nella rete di smaltimento al fine di garantirne l'idoneità all'immissione diretta in corsi d'acqua naturali sulla base delle norme in vigore al momento della trasformazione. Ciò anche in caso l'area sia al momento servita da recapito misto.
- ❖ Indice di fabbricabilità territoriale (It): 4,00 mc/mq.
- ❖ Rapporto di Copertura (RC): 0,50.
- ❖ Altezza massima (Hmax): 15,00 m. I PUA, se dotati di specifiche previsioni plano volumetriche opportunamente graficizzate e descritte, possono prevedere altezze superiori, fino a 25,00 m, per edifici a destinazione diversa da DPI e DPA, fermo restando il massimo Volume edificabile consentito.
- ❖ Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca.
- ❖ Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m.
- ❖ Distanza dalle strade (Ds): 10,00 m.
- ❖ Diritto edificatorio proprio: 2,00 mc/mq.
- ❖ Diritto edificatorio eventuale:
 - ai proprietari di edifici, esistenti e di progetto, che provvedono ad attrezzarne permanente a verde la copertura con tecniche realizzative che ne consentano la facile manutenzione ed il corretto apporto di acqua alla vegetazione, sono concessi diritti edificatori a destinazione non residenziale in misura di 2 mc per ogni 10 mq di superficie effettivamente oggetto dell'intervento e comunque entro il limite di 0,50

mc/mq di Sf. Tali diritti possono essere esercitati, direttamente e/o alienati, anche frazionatamente, su qualunque area del Comune dotata di capacità edificatoria. Il Diritto edificatorio eventuale è concesso previa sottoscrizione di impegno, garantito per almeno 10 anni, di mantenere permanentemente attrezzata a verde la copertura. Fintanto che il Consiglio Comunale, sulla base di un motivato interesse pubblico, non deliberi diversamente, la garanzia deve essere prestata con deposito in contanti alla Tesoreria Comunale o fidejussione bancaria senza il beneficio della preventiva escussione, in misura di €. 250,00 per mc di diritto concesso. Detto importo è soggetto ad automatico adeguamento annuale, in misura pari all'interesse legale, a decorrere dalla data di adozione del PUC;

- ai proprietari di edifici esistenti e di progetto, che provvedono all'approvvigionamento energetico dell'immobile con produzione sul posto da fonte non fossile e rinnovabile in misura superiore al limite minimo imposto per Legge per la specifica tipologia edilizia e destinazione d'uso, è concesso un incremento dei diritti edificatori propri in ragione di 0,10 mc/mq per ogni kWh/mc anno di maggior produzione e fino ad un massimo di 1,50 mc/mq. La complessiva capacità di produzione energetica sul posto da fonte non fossile e rinnovabile deve essere oggetto di specifica asseverazione da parte di un tecnico abilitato in possesso, ai sensi di Legge, di qualifica di EGE (Esperto in Gestione dell'Energia) – Settore Civile. Il Diritto edificatorio eventuale è concesso previa sottoscrizione di impegno, garantito per almeno 2 anni e, comunque, non svincolabile prima dell'ottenimento dell'agibilità, di conseguire effettivamente tale livello di produzione energetica. Fintanto che il Consiglio Comunale, sulla base di un motivato interesse pubblico, non deliberi diversamente, la garanzia deve essere prestata con deposito in contanti alla Tesoreria Comunale o fidejussione bancaria senza il beneficio della preventiva escussione, in misura di €. 100,00 per mc di diritto concesso. Detto importo è soggetto ad automatico adeguamento annuale, in misura pari all'interesse legale, a decorrere dalla data di adozione del PUC.
- ❖ Superfici destinate a standard urbanistici che devono essere oggetto di gratuita cessione al Comune:
 - per le destinazioni DPI e DPA la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie oggetto dell'intervento;
 - per tutte le altre destinazioni consentite a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico destinato alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765 e ss.mm.ii.).

Salvo per le aree eventualmente già individuate sulle tavole di piano le superfici summenzionate sono determinate in sede di PUA in modo da garantirne la diretta accessibilità dalla viabilità pubblica.

Infine, per l'ATP 4, il PUA dovrà garantire la connessione ecologica tra il contiguo parco fluviale e la zona Ea.

Articolo 61. – Subzone Standard

Sono porzioni di territorio destinate al soddisfacimento del fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444. Il PUC individua le seguenti sub zone:

- ❖ Sv: aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade. A titolo esemplificativo e non esaustivo rientrano in tale definizione: i parchi pubblici, le aree verdi pubbliche ed attrezzate per il gioco bambini e per lo sport, le aree ospitanti gli impianti sportivi pubblici, sia al chiuso che all'aperto, le aree ospitanti attrezzature pubbliche per attività ludiche, dello spettacolo, per il tempo libero e per l'aggregazione e la socialità.
- ❖ Sc: aree per attrezzature di interesse comune religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi;
- ❖ Sp: aree per parcheggio pubblico;
- ❖ Si: aree per attrezzature destinate all'istruzione.

Il POC provvede alla localizzazione delle subzone standard di progetto esterne ai comparti ACE, RUE ed ATP. Queste, con l'approvazione del presente PUC, sono oggetto dell'imposizione di vincolo preordinato all'esproprio, fermo restando che per tutte le subzone, salvo ove eventualmente specificatamente vietato, è sempre consentita la possibilità anche per i privati proprietari delle aree di concretamente attuare le previsioni di piano, mediante tutte le forme di partnership pubblico-privato consentite dalla Legge e/o mediante le forme di convenzionamento consentite dalla Legge affinché l'opera realizzata concorra al soddisfacimento degli standard urbanistici ex artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444.

Nei comparti ACE, RUE ed ATP le aree Sv, Sc, Sp e Si sono dimensionalmente definite nelle schede API e solo in parte localizzate. Il PUA di ogni ambito provvederà ad individuare le quantità ulteriori rispetto a quanto già perimetrato nelle schede API fino al completo rispetto della dotazione prevista.

Articolo 62. – Ampliamento cimiteriale

La zona di Ampliamento cimiteriale è destinata all'adeguamento delle dimensioni attuali del cimitero comunale alle effettive esigenze della popolazione all'orizzonte di Piano. A tale ampliamento consegue il susseguente allargamento dell'area di rispetto la cui limitazione a m. 50 sarà oggetto di parere da acquisire, a valle dell'adozione del Piano, presso l'ASL competente per territorio ed oggetto di specifica approvazione in sede di Consiglio Comunale.

Articolo 63. – Zone F – Di progetto

La zona F – Di progetto comprende quelle porzioni di territorio che il PUC riserva alla realizzazione di attrezzature e servizi di interesse generale ed all'integrazione di quelle esistenti.

La normativa di piano rimandata agli specifici accordi che l'Amministrazione comunale stringerà con gli Enti di volta in volta interessati in occasione delle trasformazioni nonché alle norme di Legge.