

PUC

2009 COMUNE DI BENEVENTO

PIANO URBANISTICO COMUNALE

ALL. 1 AL VERBALE
N. 4 DEL 21/6/12



Handwritten signature

norme tecniche di attuazione

*Versione integrata con le prescrizioni di cui
all'allegato "B" (verifica di compatibilità) della Provincia
Settore Piani e Programmi - Urbanistica*

QNT*

Sindaco
Ing. Fausto PEPE

Handwritten signature of Ing. Fausto PEPE

Assessore Urbanistica
Dott. Marcellino AVERSANO

Handwritten signature of Dott. Marcellino AVERSANO

Dirigente Urbanistica
Ing. Salvatore ZOTTI

Handwritten signature of Ing. Salvatore ZOTTI

Consulenza alla Programmazione Strategica
Prof. Arch. Nino PORTAS

Consulenza per il PUC
Arch. Vincenzo CARBONE

Handwritten signature of Arch. Vincenzo CARBONE

Responsabile alla progettazione
Arch. Pasquale PALMIERI

Handwritten signature of Arch. Pasquale PALMIERI

Il sistema ambientale
Arch. Marina BIANCO

il sistema insediativo
Arch. Pasquale FIORE

il sistema storico
Arch. Giovanni COPPOLA

Adozione
Delibera di C.C. n. 27 del 27.07.2011

Approvazione
Decreto Presidente G.P. n. _____ del _____

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

7

8

9

10

11

12

13

INDICE ARTICOLI NORME D'ATTUAZIONE

PARTI PRIMA: **Disposizioni di carattere generale**

TITOLO I:

Capo 1° Oggetto, contenuti, atti di programmazione, norme.

- Articolo 1
Previsioni
- Articolo 2
Oggetto
- Articolo 3
Contenuto del Piano, suddivisione, programmazione
- Articolo 4
Atti di programmazione degli interventi
- Articolo 5
Norme ed elaborati

Capo 2° Definizioni, grandezze, indici.

- Articolo 6
Definizioni
- Articolo 7
Grandezze edilizie
- Articolo 8
Grandezze urbanistiche
- Articolo 9
Indici e prescrizioni calcolo della SUL

Capo 3° Categorie delle destinazioni d'uso.

- Articolo 10
Categorie delle destinazioni d'uso
- Articolo 11
Modifiche destinazioni d'uso
- Articolo 12
Frazionamento o accorpamento unità immobiliare
- Articolo 13
Parcheggi pubblici e pertinenziali

Capo 4° Categorie d'intervento.

- Articolo 14
Categorie di intervento urbanistico e edilizio
- Articolo 15
Opere interne
- Articolo 16
Opere di adeguamento
- Articolo 17
Categorie d'intervento ambientale
- Articolo 18
Categorie di intervento spazi non edificati
- Articolo 19
Diversità di regime a seguito del PUC

Capo 5° Sistemi di attuazione del Piano.

- Articolo 20
Sistemi e componenti
- Articolo 21
Attuazione del PUC
- Articolo 22
Disciplina delle ZTO
- Articolo 23
Progetto Urbano

Capo 6° Formazione dei PUA

- Articolo 24
Formazione e attuazione degli interventi indiretti

- Articolo 25
Specificazione del PUA
- Articolo 26
Contenuti del PUA
- Articolo 27
Oneri degli attuatori degli interventi
- Articolo 28
Progetto Urbano, PU
- Articolo 29
Perimetrazione di aree a disciplina di Progetto Urbano
- Articolo 30
Contenuto delle convenzioni

Capo 7° I vincoli urbanistici

- Articolo 31
Aree Pubbliche
- Articolo 32
I vincoli urbanistici
- Articolo 33
Aree per spazi pubblici di zona ad uso monovalente
- Articolo 34
Aree per spazi pubblici dedotti da PUA o comparti

PARTI SECONDA: **Disposizioni di carattere strutturale**

TITOLO II:

Capo 8° Componenti del piano strutturale

- Articolo 35
Aree tutelate per legge
- Articolo 36
Articolazione delle componenti strutturali

Capo 9° Valorizzazione del sistema ambientale e naturalistico, linee fondamentali di tutela.

- Articolo 37
Obiettivi generali di tutela ambientale e naturalistica
- Articolo 38
Elementi costitutivi sistema ambientale: corridoi ecologici
- Articolo 39
Tutela dei corridoi fluviali
- Articolo 40
Tutela delle riserve di naturalità
- Articolo 41
Tutela aree di protezione dei corridoi ecologici
- Articolo 42
Elementi costitutivi del sistema ambientale: Aree ad elevate naturalità e biodiversità
- Articolo 43
Prescrizioni prati stabili
- Articolo 44
Prescrizioni vegetazione boschiva e arbustiva e percorsi da incendi
- Articolo 45
Prescrizioni per i boschi
- Articolo 46
Prescrizioni per i corsi d'acqua principali e secondari
- Articolo 47
Prescrizioni per i corsi d'acqua minori e le confluenze
- Articolo 48
Prescrizioni per le aree di crinale
- Articolo 49

Prescrizioni per la tutela e la valorizzazione degli habitat faunistici

Articolo 50

Prescrizioni per la tutela degli elementi diffusi del paesaggio agrario

Capo 10° Valorizzazione del sistema storico paesistico e dell'identità culturale del territorio, linee fondamentali di tutela.

Articolo 51

Prescrizioni

Articolo 52

Parco agricolo e fluviale

Articolo 53

Rete ecologica

Capo 11° Valorizzazione del sistema dei beni storici archeologici, linee fondamentali di tutela.

Articolo 54

Tutela dei beni storico-archeologici

Articolo 55

Caratteri della città antica e moderna d'interesse storico, configurante zona ZTO del tipo A consolidata ad elevata complessità funzionale: linee guida della tutela.

Articolo 56

Tutela del patrimonio edilizio ed architettonico delle zone A1, A2

Articolo 57

Zone d'interesse archeologico e aree archeologiche

Articolo 58

Il sistema archeologico Benevento - Colline, Vie Appia e Traiana

Articolo 59

Parco archeologico

Capo 12° Governo del rischio idrogeologico e del rischio sismico.

Articolo 60

Interventi per la sistemazione idrica ed idrogeologica

Articolo 61

Aree soggette a vincolo del PSAI, Autorità di Bacino Liri-Garigliano-Volturno

Articolo 62

Prevenzione dal rischio sismico

Capo 13° Difesa e valorizzazione delle risorse idriche.

Articolo 63

Aree a difesa delle falde acquifere, DLVO 152/06

Capo 14° Misure di salvaguardia e gestione del territorio rurale e aperto.

Articolo 64

Tutela strutturale e funzionale del territorio rurale e aperto

Capo 15° Salvaguardia delle aree di rispetto in rapporto ai valori naturali, ambientali e storico-culturali.

Articolo 65

Fasce di rispetto dalle strade

Articolo 66

Fasce di rispetto

Capo 16° Articolazione della rete infrastrutturale

Articolo 67

Opere infrastrutturali diffuse

Articolo 68

Opere infrastrutturali varie

Articolo 69

Opere infrastrutturali per la viabilità minore di interesse locale

Articolo 70

Opere infrastrutturali a rete

Capo 17° Il miglioramento della qualità del territorio attraverso gli spazi pubblici.

Articolo 71

Il sistema delle aree per spazi pubblici

Articolo 72

Carattere strutturale delle aree di MU e TU

Articolo 73

Specificità delle aree di MU e TU

PARTE TERZA:

Disposizioni di carattere programmatico

TITOLO III

Capo 18° Disciplina delle disposizioni programmatiche.

Articolo 74

Carattere delle disposizioni programmatiche

Articolo 75

Rimando agli atti di programmazione degli Interventi

Capo 19° Perequazione urbanistica e comparti.

Articolo 76

Perequazione

Articolo 77

Il Comparto edificatorio

Articolo 78

Classificazione dei comparti edificatori

Articolo 79

Attuazione del comparto edificatorio

Articolo 80

Procedura

Articolo 81

Compensazioni

Articolo 82

Sub - comparti

TITOLO IV AMBITO URBANO

Capo 20° Componenti.

Articolo 83

Classificazione componenti insediative

Articolo 84

Ambito usi Urbani del suolo: zone del tipo A,B,C,D

Articolo 85

Ambito usi non urbani del suolo, ambiti di tutela e zone

Articolo 86

Sistema degli spazi pubblici

Capo 21° ZTO del tipo A e zone elementari A1 e A2

Articolo 87

Disciplina di attuazione

Articolo 88

Unità edilizie ad uso produttivo

Articolo 89

Specificazione ed articolazione degli interventi

Capo 22° ZTO del tipo B e aree di MU tipo B

Articolo 90

Zona del tipo B consolidata

Articolo 91

Zona del tipo B1

Articolo 92

Zona del tipo B2

Articolo 93

Aree di MU del tipo B definiti attraverso comparti edificatori

Capo 23° aree di TU del tipo ZTO C e CP

Articolo 94

Zone del tipo C, a prevalente uso residenziale

Articolo 95

Disciplina

Articolo 96

Spazi pubblici

Articolo 97

Grandezze aree di TU e zone CP

Capo 24° aree di TU del tipo D e ZTO del tipo D

Articolo 98

Zone del tipo D, a prevalente uso produttivo

Articolo 99

Disciplina generale per le zone elementari

Articolo 100

Convenzioni con i concessionari

Articolo 101

Disciplina delle zone D1 del tipo D

Articolo 102

Disciplina della zona D2 del tipo D

Articolo 103

Disciplina della zona D3 del tipo D

Articolo 104

Disciplina della zona D4, D5 del tipo D

Articolo 105

Disciplina della zona D6 del tipo D

Articolo 106

Grandezze per D1, D2, D3, D4

TITOLO V SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI

Capo 25° ZTO del tipo F

Articolo 107

Classificazione ed articolazione

Articolo 108

Dotazione minima di spazi pubblici nelle zone a prevalente uso residenziale

Articolo 109

Dotazione minima di spazi pubblici di ruolo territoriale

Articolo 110

Efficacia della rappresentazione grafica

Articolo 111

Perimetrazione degli spazi pubblici

Articolo 112

Zona del tipo F, già configurante spazi pubblici

Articolo 113

La zona F1z, F2z di nuova produzione

Articolo 114

Zone F1z - F2z - F3 articolo 3 del DM 1444/68

Articolo 115

Disciplina della zona elementare del tipo F4

Articolo 116

Attrezzature pubbliche F1t, articolo 4 DM 1444/68

Articolo 117

Attrezzature pubbliche F2t per i parchi pubblici urbani

Articolo 118

Disciplina delle zone elementari del tipo F5

Articolo 119

Disciplina delle zone elementari del tipo F6

TITOLO VI AMBITO EXTRAURBANO

Capo 26° Ambiti della tutela mirata e zone elementari del tipo ZTO E

Articolo 120

Caratteri generali degli ambiti di tutela e zone E

Articolo 121

Ambito della tutela mirata E1, E2, e zone elementari E3, ricadenti in parchi agricoli e fluviali o archeologici

Articolo 122

Ambito della tutela mirata del tipo E, tutela e valorizzazione mirata di primo grado

Articolo 123

Ambito della tutela mirata del tipo E2, tutela e valorizzazione mirata di secondo grado

Articolo 124

Zone del tipo E3,

a prevalente uso agricolo - forestale e pascolivo

Articolo 125

Zone del tipo E4, insediamenti rurali diffusi del tipo storico

Articolo 126

Zone del tipo E5, insediamenti rurali diffusi non rurali

Articolo 127

Zone del tipo E6, area agricola con potenzialità produttiva

PARTE PRIMA
Disposizioni di carattere generale

TITOLO I:

Capo 1°

Oggetto, atti di programmazione, norme

ARTICOLO 1 Previsioni

Le previsioni del PUC, commisurate a un arco temporale decennale, si applicano all'intero territorio comunale ed hanno validità a tempo indeterminato.

ARTICOLO 2 Oggetto

Il PUC, il RUEC e gli Atti di Programmazione degli Interventi (di seguito API), disciplinano le attività edilizie e urbanistiche nel territorio comunale di conservazione, tutela, recupero, modificazione e trasformazione.

Il PUC persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del territorio, secondo i principi della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica, nel rispetto dei criteri di economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione amministrativa, nell'ambito della legislazione, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà. Prescrive la disciplina dell'uso del suolo raccogliendo gli aspetti conoscitivi e normativi. Coltiva le opportunità di specificazioni d'uso e tutela attraverso valutazione di compatibilità legate a procedimenti immobiliari connessi alla gestione urbanistica e edilizia.

ARTICOLO 3 Contenuto del Piano, suddivisione, programmazione.

1. Il PUC si fonda su previsioni attendibili di bisogni d'uso del suolo (pubblici, residenziali, produttivi) e su valutazioni di qualità delle aree (posizione, uso, disponibilità).

2. Deriva l'intervento dallo stato fisico e giuridico del bene. Coltiva la tutela con vincoli conformativi per progetti paesaggistici e di difesa della permeabilità. Articola le parti in ambito urbano ed extraurbano, precisandone i caratteri sulla base dell'interesse riscontrato.

3. Rappresenta la classificazione del suolo secondo il DM 1444/68 in ZTO (A, B, C, D, E, F) avvalendosi di zone elementari. Esprime le densità edilizie, territoriali e fondiari, delle ZTO in MQ/Mq avendo riscontrato che i corrispondenti valori dei rapporti MC /MQ sono inferiori a quelli massimi del DM 1444/68.

4. Il PUC (articolo 3 LR 16/04) è suddiviso in "*disposizioni strutturali e programmatiche*":

a) le *disposizioni strutturali*, con validità a tempo indeterminato, sono tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità;

b) le *disposizioni programmatiche*, sono tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali.

5. Nel PUC, per trasformazione fisica e funzionale va inteso:

trasformazione fisica: qualsiasi azione umana produttiva di modificazione dello stato di fatto fisico di un immobile.

trasformazione funzionale: qualsiasi azione umana produttiva di modificazione dell'utilizzazione in atto di un immobile.

6. Nel PUC, per "*intervento di trasformazione fisica e funzionale*" (così come indicato nella LR 16/04) va inteso ogni successione di operazioni tra di loro correlate temporalmente ed organizzativamente, svolte da persone fisiche o giuridiche, dette operatori (privati e/o pubblici) finalizzata alla trasformazione, fisica e/o funzionale, di immobili, anche attraverso la realizzazione di nuovi manufatti edilizi e/o complessi insediativi (articolo 2 del DM 1444 del 1968) del tipo residenziale o produttivo e/o la loro unione agli immobili preesistenti.

7. Nel PUC, la definizione degli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio attraverso le disposizioni programmatiche (del PUC e dell'API) è finalizzata a migliorare la qualità fisica (dell'habitat) e funzionale (dell'offerta di attività e servizi) dell'ambito urbano, in considerazione che la *qualità dell'ambiente urbano* dipende da un complesso di fattori spaziali, funzionali, sociali, culturali e dal regime dei suoli, ed in considerazione che le trasformazioni producono effetti sul sottosistema fisico e su quello funzionale generando *esternalità* attraverso la modifica della qualità urbana del luogo.

8. Il legame individuato nel PUC tra *trasformazione fisica e funzionale e disposizioni programmatiche legate alla programmazione finanziaria*, attraverso il rimando e la stessa articolazione degli API (articolo 25, LR 16/04 e ~~Delibera Regionale 834/07~~) è finalizzato a generare, attraverso l'attuazione delle zone di trasformazione fisica e funzionale (di seguito aree di MU e TU), processi di "*esternalità positive*".

8.1 Ciò sia nell'ambito delle aree stesse (MU e TU) finalizzate alla realizzazione di complessi insediativi (residenziale o produttivo) e al miglioramento della qualità urbana dell'habitat, e sia esternamente alle aree stesse, ~~così come definito nelle norme (articolo 115), attraverso l'incentivazione delle iniziative private (lettera b, comma 2, articolo 3 LR 16/04)~~ riconosciute come concorrenti al miglioramento della qualità del territorio e corrispondenti all'interesse pubblico.

9. Le disposizioni programmatiche del PUC si articolano in disposizioni contenute nelle norme (PARTE TERZA) rappresentate da regole urbanistiche attuabili immediatamente per gli interventi diretti (nelle differenziate zone del DM 1444/68), *regole urbanistiche* a cui gli API si devono attenere e disposizioni da definire negli API, finalizzate ad attuare gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria.

10. Le disposizioni strutturali (di cui alla lettera "a" del precedente comma 4 delle presenti norme e articolo 3 comma 3, lettera "a" della LR 16/04) trovano attuazione attraverso le disposizioni programmatiche del PUC e le disposizioni degli API (correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali), che disciplineranno, tra l'altro, anche le zone di Modificazione e Trasformazione urbanistica del tipo ZTO B, C, D (di seguito aree di MU e TU).

11. Lo strumento utilizzato dal PUC per la definizione delle aree di MU e TU, stabilite nel PUC attraverso la perimetrazione strutturale e le grandezze attribuite ad ogni area di MU e TU (SUL e SC) è il comparto edificatorio (LR 16/04 e ~~articolo 33 della L 1150/42~~) costituito da aree indifferenziate necessarie per l'edificazione e per i servizi. Il regime indifferenziato dei suoli (indifferenza dei suoli rispetto alle scelte urbanistiche) facenti parte della perimetrazione strutturale delle zone di MU e TU necessita di una differenziazione localizzativa, nel rispetto delle grandezze stabilite a priori, che viene esercitata attraverso gli API e le modalità di attuazione in esso stabilite (PUA, o altro), insieme al grado di applicazione delle misure

d'incentivazione (~~regole stabilite nel PUC~~) delle iniziative riconosciute come concorrenti al miglioramento della qualità del territorio, e alle opere pubbliche da realizzare (legame con la programmazione finanziaria (LR 16 del 2004 e ~~Delibera regionale 834 del 2007~~).

12. L'API, per accelerare il processo descritto (necessario per il miglioramento della qualità del territorio) e le stesse modalità d'attuazione delle aree, può utilizzare, tra l'altro, lo strumento della *scheda di progetto di dettaglio dell'area* (secondo le procedure definite dalle presenti norme) per il giusto calibro e localizzazione delle differenziate aree di Superficie integrata (di seguito SI dove allestire l'intera edificazione dell'area) e di Superficie compensativa (di seguito SC) anche per diffondere gli effetti positivi dell'equità distributiva esercitata nelle aree stesse a quelle limitrofe attraverso azioni di *"esternalità positive"*.

13. Conseguentemente, *l'attuazione citate zone avviene attraverso il PUA* (precedente comma 11), ~~ovvero, in alternativa, in presenza di condivisione della scheda di progetto di dettaglio dell'area, secondo le procedure definite nelle norme del successivo articolo 75.~~

ARTICOLO 4 Atti di programmazione degli interventi

1. L'articolo 25 della legge 16 del 2004 disciplina gli API, che disciplinano gli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di tre anni. Rispetto alle categorie d'intervento specifica i parametri:

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

2. Gli API hanno valore ed effetti del programma pluriennale di attuazione. Per le opere pubbliche (o d'interesse pubblico) la delibera di approvazione degli API comporta la dichiarazione di pubblica utilità indifferibilità e urgenza.

3. Per l'articolazione esplicitata nel precedente articolo 3, valgono le disposizioni ed i conseguenti rimandi degli articoli 5 comma 1 lettera b, 11 comma 2, 21, 36 comma 3, 56 comma 4.3, 71, 73, 75.

4. Gli interventi pubblici da realizzare nell'arco temporale di tre anni con riferimento agli API sono individuati dall'amministrazione in funzione delle priorità insediative, delle priorità strategiche e della reperibilità delle risorse finanziarie necessarie anche attraverso il concorso dei privati.

5. ~~Il Comune, con riferimento ai commi 11 e 12 del precedente articolo 3, al fine di favorire il processo di allestimento degli spazi pubblici secondo le priorità contenute negli API (arco temporale correlato alla programmazione finanziaria, lettera "b", comma 3, articolo 3 LR 16/04) può promuovere procedura di manifestazione d'interesse ad attuare le aree di MU e TU, finalizzate all'acquisizione delle aree compensative (SC) su cui allestire spazi pubblici, viabilità, attraverso procedura delle presenti norme (Capo 17 e 18, articolo 75 3° comma e seguenti), e regole incentivanti (lettera "b" dell'articolo 3 della LR 16 del 2004 e comma 11 del precedente articolo 3), stante la dichiarazione di iniziative "concorrenti al miglioramento della qualità del territorio corrispondenti all'interesse pubblico".~~

6. ~~La stessa procedura può esser esperita per i PU (progetti urbani).~~

7. Il PUC perimetra:

- Gli ambiti insediativi, aventi valore strutturale, includenti le aree di MU e TU, la viabilità, le ZTO, le zone F.
- Il centro storico, il parco agricolo, archeologico, le aree di ristrutturazione urbanistica (di seguito) RU.

ARTICOLO 5 Norme ed elaborati

1. Per ogni ZTO le norme indicano gli elementi da definire mediante API, disciplinando gli elementi dell'articolo 23 comma 8 della LR 16/04.

La normativa è così articolata:

- Misure riguardanti l'attività edilizia e urbanistica: definizioni, grandezze, indici, destinazioni d'uso, vincoli, categorie d'intervento, attuazione, regole urbanistiche per la definizione degli API, regole incentivanti, disciplina delle ZTO, zone della trasformazione e modificazione del tipo ZTO B, C, D, F del Decreto 1444/68 (di seguito aree TU e MU);
- Elementi da definire negli API, per ogni zona del tipo ZTO del Decreto 1444/68 (compreso le aree TU e MU del tipo B, C, D, F).
- Il Comune s'impegna a definire con regolamenti: disciplina della monetizzazione e incentivazione per l'allestimento di parcheggi (comma 3, articolo 13 delle presenti norme), disciplina del miglioramento bioenergetico degli edifici (comma 9 e 10 articolo 17 delle presenti norme), disciplina degli incentivi per il centro storico ed il rifacimento delle facciate (comma 4 articolo 56 delle presenti norme), disciplina dei rapporti regolanti l'attuazione delle misure di mitigazione, protezione e permeabilità nelle aree ricadenti nella fascia di protezione dei corridoi ecologici (comma 3, articolo 41), disciplina degli incentivi, delle zone E4 relativi per gli agglomerati insediamenti edilizi rurali storici edilizi diffusi del tipo storico, finalizzati alla valorizzazione residenziale e turistica delle aree dei casali, e masserie nonché e valorizzazione delle colture agricole esistenti (comma 4 e 5 dell'articolo 64, articolo 125).
- Il Regolamento del verde pubblico e privato approvato dal Consiglio Comunale fa parte integrante delle presenti norme. Con successivi atti il comune può apportare modifiche al Regolamento approvato.

2. Gli elaborati del PUC sono allegati a parte. ~~elencati di seguito.~~

~~3. La disciplina del PUC è definita dalle prescrizioni di testo e grafiche, nell'eventuale contrasto, prevalgono quelle di testo; se il contrasto è tra prescrizioni grafiche, prevale la scala più dettagliata.~~

3. La disciplina del PUC è definita dalle prescrizioni di testo e grafiche; nell'eventuale contrasto tra quelle grafiche prevalgono quelle a scala di dettaglio nell'ambito della stessa zona omogenea; a parità di scala prevalgono quelle della zonizzazione urbanistica da "P8-1" a "P8-n"; nelle disposizioni di testo prevalgono quelle del RUEC per quanto riguarda le definizioni, grandezze, indici e categorie riportate nei Capi 2°, 3°, 4°, artt. 6, 7, 8, 9, 12 e 14 delle presenti norme, (ad eccezione della disciplina del comma 8 e seguenti dell'articolo 14) ed in ordine successivo quelle degli API.

Il sistema storico-urbanistico

		scala di rappresentazione
A1.1	Il Sistema Ambientale - Aree ad elevata naturalità e biodiversità - PTR e PTCP	1:20.000
A1.2	Il Sistema Ambientale - Tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici	1:20.000
A1.3	Il Sistema Ambientale - I beni culturali	1:20.000
A1.4	Il Sistema Ambientale - Tutela idrogeologica - Rischio alluvioni - PSDA - Autorità di Bacino fiumi Liri, Garigliano e Volturno	1:20.000

A1.5	Il Sistema Ambientale - Tutela idrogeologica - Rischio frano - Progetto Stralcio per l'assetto idrogeologico - Autorità di Bacino fiumi Liri, Garigliano e Volturno	1:20.000	P2
A1.6	Il Sistema Ambientale - Catasto soprassuoli percorsi dal fuoco (L. Quadro n. 353/2000)	1:20.000	P2
			P2
A2.1	Il Sistema Insediativo - Il territorio comunale nel catasto pontificio 1825, individuazione su base IGM delle sezioni catastrali, viabilità e masserie storiche	1:25.000	
A2.2	Il Sistema Insediativo - Perimetrazione delle Contrade e delle sezioni censuarie	1:20.000	P3
A2.3	Il Sistema Insediativo - Correlazione (esterna) tra Contrade e i Comuni contermini	1:25.000	P3
A2.4	Il Sistema Insediativo - Correlazione (interna) tra Contrade, le aree vincolate e le emergenze ambientali	1:25.000	P3
A2.5	Il Sistema Insediativo - Le porte territoriali, il sistema degli accessi al territorio comunale e lo stato d'attuazione dei suoli dei comuni contermini	1:30.000	
A2.6	Il Sistema Insediativo - Le porte della città, il sistema degli accessi all'ambito urbano	1:10.000	P4
A2.7	Il Sistema Insediativo - Analisi densità edilizia territoriale	1:7.000	P4
A2.8	Il Sistema Insediativo - Analisi densità di popolazione	1:7.000	P4
A2.9	Il Sistema Insediativo - Schede volumetrie esistenti al 2007		
			P5
A3.1	Il Sistema Infrastrutturale - Cartografia della rete gas	1:20.000	
A3.2	Il Sistema Infrastrutturale - Cartografia della rete idrica	1:20.000	
A3.3	Il Sistema Infrastrutturale - Cartografia della pubblica illuminazione fotovoltaica	1:20.000	P6
A3.4	Il Sistema Infrastrutturale - Elettrodotti presenti sul territorio comunale	1:20.000	P6
A4.1	Il Sistema Insediativo - Carta dello stato attuale di diritto dei suoli - Inquadramento Generale	1:20.000	P7
A4.2	Il Sistema Insediativo - Carta dello stato attuale di diritto dei suoli - Inquadramento Ambito Centro Urbano - Settore Nord	1:10.000	P7
A4.3	Il Sistema Insediativo - Carta dello stato attuale di diritto dei suoli - Inquadramento Ambito Centro Urbano - Settore Sud	1:10.000	
A4.4	Il Sistema Insediativo - Carta dello stato attuale di diritto dei suoli - Inquadramento Ambito Centro Urbano - Settore Est	1:10.000	P8
			P8
A5.1	La Città Storica - Schede di rilievo dei caratteri del tessuto urbanistico intra-moenia		
A5.2	La Città Storica - Schede di rilievo dei caratteri del tessuto urbanistico extra-moenia		P9
			P9
P elaborati tecnici di progetto:			
P0.1	Il PUC e la programmazione strategica - I corridoi europei		P1
P0.2	Il PUC e la programmazione strategica - PUM Piano Urbano per la Mobilità		QM
P0.3	Il PUC e la programmazione strategica - La piattaforma logistica		
P0.4	Il PUC e la programmazione strategica - Ambito Più Europa		
P0.5	Il PUC e la programmazione strategica - Delimitazione ambito di riferimento		VA
P0.6	Il PUC e la programmazione strategica - Riqualificazione del Bacino del fiume Calore		
P1.1	Il Sistema Ambientale - Aree di tutela ambientale - PTR e PTCP	1:20.000	T
P1.2	Il Sistema Ambientale - Tutela e valorizzazione dei beni ambientali	1:20.000	
P1.3	Il Sistema Ambientale - Carta archeologica	1:20.000	
P2.1	Il Sistema Insediativo - Classificazione delle aree a disciplina consolidata, oggetto di trasformazione e modificazione urbanistica - Inquadramento Generale	1:20.000	
P2.2	Il Sistema Insediativo - Classificazione delle aree a disciplina consolidata, oggetto di trasformazione e modificazione urbanistica - Inquadramento Ambito Urbano	1:10.000	U
P2.3	Il Sistema Insediativo - Classificazione di suoli - Inquadramento Generale	1:20.000	U

20.000	P2.4	Il Sistema Insediativo — Classificazione di suoli — Inquadramento Ambito Urbano	1:10.000
20.000	P2.5	Il Sistema Insediativo — Trasformazione urbanistica — Inquadramento Generale	1:20.000
	P2.6	Il Sistema Insediativo — Trasformazione urbanistica — Inquadramento Ambito Urbano	1:10.000
25.000			
20.000	P3.1	Il Sistema Infrastrutturale — Le infrastrutture per la mobilità generale	1:20.000
25.000	P3.2	Il Sistema Infrastrutturale — Le infrastrutture per la mobilità urbana	1:6.000
25.000	P3.3	Il Sistema Infrastrutturale — Le infrastrutture per la mobilità : piste pedociclabili e ippovie	1:20.000
30.000			
10.000	P4.1	Il Sistema Ambientale — Le Aree a Parco Agricolo-Fluviale	1:20.000
7.000	P4.2	Il Sistema Ambientale — Le Aree a Parco ed a Verde Attrezzato	1:10.000
7.000			
	P5.1	Il Sistema Insediativo — Carta degli Ambiti	1:10.000
20.000			
20.000	P6	Il Sistema Insediativo — Il sistema degli standard pubblici di interesse locale e territoriale — Inquadramento Generale	1:10.000
20.000	P6.n	Il Sistema Insediativo — Il sistema degli standard pubblici di interesse locale e territoriale — Inquadramento Ambito Urbano	1:4.000
20.000			
20.000	P7	Il Sistema Insediativo — Carta della Zenizzazione Urbanistica del territorio comunale — Inquadramento Generale	1:20.000
10.000	P7.n	Il Sistema Insediativo — Carta della Zenizzazione Urbanistica del territorio comunale — fogli 27	1:4.000
10.000			
10.000	P8	Il Sistema Insediativo — Carta della Zenizzazione Urbanistica dell'ambito degli usi urbani — Inquadramento Ambito Urbano	1:2.000
	P8.n	Il Sistema Insediativo — Carta della Zenizzazione Urbanistica dell'ambito degli usi urbani — fogli 34	1:2.000
	P9.1	La città storica — Schede delle aree normative intra-moenia partecipi della zto del tipo A	
	P9.2	La città storica — Schede delle aree normative extra-moenia partecipi della zto del tipo A	

RT Relazione Tecnica Illustrativa

QNT Norme Tecniche di Attuazione

VAS Valutazione Ambientale Strategica — Rapporto Ambientale — Allegato: Consultazioni

Valutazione Ambientale Strategica — Rapporto Ambientale — Sintesi non Tecnica

Valutazione Ambientale Strategica — Rapporto Ambientale

Valutazione Ambientale Strategica — Rapporto Ambientale — Allegato: Tavole di suscettività della Trasformazione

Tavole grafiche integrative e/o di modifica redatte in ottemperanza alle richieste degli Enti:

N		Titolo tavola	scala di rappresentazione
101	integrativa	Il Sistema Geologico — Carta Geolitologica, integrazione esplicativa del sistema geologico — sovrapposizione con le aree destinate a trasformazione urbanistica coordinata — comparti edificatori	1:20.000
102	integrativa	Il Sistema Geologico — Carta Clivometrica, integrazione esplicativa del sistema geologico — sovrapposizione con le aree destinate a trasformazione urbanistica coordinata — comparti edificatori	1:20.000
103	integrativa	Il Sistema Geologico — Carta Geomorfologica, integrazione esplicativa del sistema geologico — sovrapposizione con le aree destinate a trasformazione urbanistica	1:20.000

		coordinata — comparti edificatori	
104	integrativa	Il Sistema Geologico — Carta Idrogeologica, integrazione esplicativa del sistema geologico — sovrapposizione con le aree destinate a trasformazione urbanistica coordinata — comparti edificatori	1:20.000
105	integrativa	Il Sistema Geologico — Carta della permeabilità, integrazione esplicativa del sistema geologico — sovrapposizione con le aree destinate a trasformazione urbanistica coordinata — comparti edificatori	1:20.000
106	integrativa	Il Sistema Geologico — Carta della pericolosità sismica, integrazione esplicativa del sistema geologico — sovrapposizione con le aree destinate a trasformazione urbanistica coordinata — comparti edificatori	1:20.000
107	integrativa	Il Sistema Geologico — Classificazione sottosuolo integrazione esplicativa del sistema geologico — sovrapposizione con le aree destinate a trasformazione urbanistica coordinata — comparti edificatori	1:20.000
108	integrativa	Il Sistema Geologico — VAS, integrazione esplicativa del sistema ambientale — sovrapposizione con le aree destinate a trasformazione urbanistica coordinata — comparti edificatori con il rischio frane	1:12.000
109	integrativa	Il Sistema Geologico — VAS, integrazione esplicativa del sistema ambientale — sovrapposizione con le aree destinate a trasformazione urbanistica coordinata — comparti edificatori con il rischio idrogeologico	1:12.000
110	integrativa	Il Sistema Geologico — VAS, integrazione esplicativa del sistema ambientale — relazione	—
111	integrativa	Il Sistema Infrastrutturale — Integrazione esplicativa del sistema infrastrutturale — Rete fognaria esistente — stato di fatto	1:6.000
112	integrativa	Il Sistema Infrastrutturale — Integrazione esplicativa del sistema infrastrutturale — Rete fognaria e nuovo depuratore — progetto	1:7.000
113	integrativa	Il Sistema Infrastrutturale — Integrazione esplicativa del sistema infrastrutturale — Rete fognaria e nuovo depuratore — progetto — sovrapposizione con le aree destinate a trasformazione urbanistica coordinata — comparti edificatori	1:7.000
114	integrativa	Il Sistema Infrastrutturale — Integrazione esplicativa del sistema infrastrutturale — Rete fognaria e nuovo depuratore — relazione di fattibilità geologica	—
115	sostitutiva	Il Sistema storico-insediativo — Integrazione esplicativa del sistema storico-insediativo degli elaborati di zonizzazione urbanistica — Individuazione sulla base della proposta di PUC	1:5.000
116	integrativa	Il Sistema storico-insediativo — Integrazione esplicativa del sistema storico-insediativo — Individuazione su base aerofotogrammetrica	1:4.000
117	integrativa	Il Sistema Ambientale — Aree di tutela ambientale ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 42/04 — Integrazione esplicativa del sistema ambientale	1:20.000
118	integrativa	Il Sistema Ambientale — Aree di tutela ambientale ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 42/04 — Integrazione esplicativa del sistema ambientale	1:10.000
119	integrativa	Il Sistema Infrastrutturale — Integrazione esplicativa del sistema infrastrutturale — Fasce di rispetto da elettrodotti, siti inquinati, depuratori, cimiteri	1:10.000
120	integrativa	Il Sistema Infrastrutturale — Integrazione esplicativa del sistema infrastrutturale — Rete fognaria e nuove estensioni — progetto — sovrapposizione con le aree destinate a trasformazione urbanistica coordinata — comparti edificatori	1:10.000
121	integrativa	Il Sistema Infrastrutturale — Integrazione esplicativa del sistema infrastrutturale — Rete idrica esistente e nuove estensioni — progetto — sovrapposizione con le aree destinate a trasformazione urbanistica coordinata — comparti edificatori	1:10.000
122	sostitutiva	Il Sistema Insediativo — Stralcio zonizzazione urbanistica dell'area classificata D4 in località acqua fredda in ottemperanza al parere V.A.S. di cui al Decreto Dirigenziale n.332 del 17.03.2010	1:2.000
123	Sostitutiva /Integrativa	Modifiche alle norme tecniche di attuazione del PUC a seguito dei pareri degli enti: Autorità di bacino Liri-Garigliano, Soprintendenze Archeologica e BB.AA.PP., ASL di Benevento e Vas.	—

Capo 2°
Definizioni, grandezze, indici.



[Handwritten signature]

ARTICOLO 6 Definizioni

L'attività edilizia e urbanistica (conservazione, tutela, modificazione e trasformazione) è regolata dalle definizioni, grandezze edilizie, urbanistiche e indici specificati nel presente Capo (articoli 6, 7, 8, 9) e nel RUEC. I Capi 3° e 4° specificano le categorie delle destinazioni d'uso e d'intervento, posti a base del RUEC e dell'API.

1- EDIFICIO O FABBRICATO

Edificio o fabbricato residenziale

Fabbricato urbano o rurale, destinato prevalentemente (oltre della metà delle sue superfici) a uso d'abitazione.

Edificio accessorio o pertinenziale

Fabbricato destinato a servizio del manufatto residenziale, produttivo, commerciale, ecc.

2- ALLOGGIO, CANTINA, VANO

Alloggio

Unità immobiliare destinata alla residenza composta di vani e accessori.

Cantina o cantinole

Locali accessori alle residenze, in tutto o in parte interrati.

Vano

Spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili), deve considerarsi divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti parte integrante dell'altro.

Accessorio

Vano compreso nell'abitazione destinato a servizi, disimpegni, ecc.

3- ELEMENTI DEL FABBRICATO

Facciata

Parete esterna di una costruzione delimitata alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno naturale o modificato e al colmo dal limite superiore del parapetto o ringhiera di protezione o del cornicione nelle coperture piane, oppure dalla linea di gronda nelle coperture e falde.

Fronte

Porzioni di facciate esterne, con esclusione di sporgenze che abbiano funzione ornamentale o protettiva.

Porticato

Area coperta al piano terra aperta verso l'esterno su 3 lati, delimitata sul bordo esterno da pilastri o setti murari che abbiano uno sviluppo non superiore al 15% della somma in metri lineari dei lati aperti.

Loggia o balcone

Spazio coperto o scoperto ad uso esclusivo dell'unità immobiliare (al piano rialzato o superiore), aperto almeno su un lato, contiguo a una delle pareti esterne della costruzione.

Piano

Spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato dal pavimento e dal soffitto, orizzontale, inclinato o curvo.

Piano terra o fuori terra

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Piano, o parte di esso, di edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore (non più di 80 cm) a quella del terreno circostante, (eventualmente modificato dalle opere di sistemazione). Il piano terra non è computato se destinato a parcheggi pertinenziali (nei limiti previsti dalla legge 122 del 1989, incrementata del 20%).

Piano interrato

Piano interamente al di sotto del livello del suolo secondo la sistemazione finale del terreno. Nel calcolo del volume, il piano interrato non va considerato nel caso in cui sia destinato a parcheggi pertinenziali (residenziali o attrezzature), depositi o cantinole.

Piano seminterrato

a). Piano parzialmente sotto il livello del suolo, la cui parte fuori terra non supera m. 0,8 su ogni fronte (con esclusione delle eventuali rampe di accesso).

b). Piani (uno o più) che per motivi orografici dello stato esistente dei luoghi presentano fronti completamente interrati e altri completamente fuori terra da realizzare al fine di rispettare il numero dei piani fuori terra fissato dalla zona elementare sul fronte a monte del manufatto edilizio.

Il piano seminterrato non è computato (né come SUL, né come volume) se destinato a parcheggi pertinenziali (nei limiti previsti dalla legge 122 del 1989, incrementata del 20%) cantinole e depositi (nei limiti del 15% di parcheggi pertinenziali) e se hanno un'altezza netta non superiore a m. 2,5.

Numero dei piani e Piani fuori terra

Numero dei piani fuori terra (dei sottotetti, con requisiti di altezza per essere agibili, e piani pilotis) con esclusione di quelli seminterrati, interrati e soppalchi.

Soppalco:

Struttura sopraelevata, prospettante all'interno di un ambiente chiuso e avente la caratteristica di comunicare con lo stesso mediante una balconata che vi si affaccia. Il soppalco può essere sovrapposto ad altro locale o aggettante all'interno di quello in cui si affaccia. I locali chiusi sottostanti a un soppalco devono avere le altezze regolamentari. La destinazione può essere commerciale, terziaria, espositiva, residenziale o accessoria. Il soppalco non può coprire più del 50% della superficie del locale sul quale si affaccia. L'altezza media netta della parte superiore non deve essere inferiore a m. 2,20 per residenze o altro e m. 2,0 per deposito. L'altezza media è il rapporto tra il volume libero, compreso tra il piano del soppalco e il soffitto e la superficie del soppalco. L'inserimento dei soppalchi non deve impedire l'apertura delle superfici finestrate.

Corte

Spazio interno al fabbricato scoperto circondato dai fronti del manufatto edilizio.

Cortile

Area scoperta delimitata da muri o fronti dell'edificio lungo l'intero perimetro, anche destinata a ventilare o illuminare i locali.

Patio

Spazio interno al fabbricato a cielo aperto circondato dai fronti del singolo manufatto avente un solo piano.

Chiostrina

Spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non devono avere altezza superiore a m. 18.

Cavedio

Spazio interno per ventilazione, passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq.

4- ELEMENTI ESTERNI

Arredi per spazi esterni

Elementi ornamentali della sistemazione esterna.

Gazebo:

Costruzione coperta priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, di superficie non superiore a 25 mq. e di altezza non superiore a m. 3.

Pergolato

Costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, coperta, costituita da pilastri e travi con copertura in essenze arboree.

Grillages

elementi di legno, verticali e orizzontali a sostegno di essenze arboree, non delimitante spazio.

Tettoie e pensiline

Strutture orizzontali costituenti copertura pertinenziale di spazi aperti della costruzione.

Chiosco

Costruzione temporanea e non, di superficie coperta non superiore a mq. 5 ed altezza non superiore a m. 3, priva di servizi igienici, destinata ad attività non residenziale (commercio al minuto, deposito).

Cose mobili ancorate al terreno

Costruzione temporanee prive di fondazioni.

ARTICOLO 7 Grandezze edilizie

1. Superficie utile lorda di solaio SUL espressa in mq.

Somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature (il cui spessore è convenzionalmente considerato pari cm 30, le differenze di spessore oltre i cm 30 necessari per il risparmio energetico e l'isolamento acustico non sono conteggiati) di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la destinazione d'uso. E' esclusa la superficie di:

- a) vani ascensori, scala, androni (la superficie a piano-terra di tali spazi è esclusa dal computo della SUL in misura non eccedente l'estensione della proiezione orizzontale d'ingombro dei piani sovrastanti);
- b) locali o volumi tecnici;
- c) spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane;
- d) portici, porticati in cui la superficie del prospetto è priva d'infissi per il 100%;
- e) locali completamente interrati o emergenti non oltre m. 0,80 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, qualora destinati a funzioni accessorie (locali tecnici, cantine, parcheggi) asservite alle unità edilizie o immobiliari;
- f) parcheggi pertinenziali coperti, entro o fuori terra nei limiti della definizione del punto 3;
- g) locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura inclinato ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio a condizione che l'altezza utile interna misurata lungo i muri perimetrali d'imposta delle falde sia non maggiore di m. 0,5, la pendenza non superi il 30% e l'altezza media sia inferiore a quella stabilita al successivo punto 8;
- h) ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore;
- i) gazebi, pensiline, piani interrati, terrazze scoperte, scale esterne aperte, antincendio aperte e torri;
- l) serre (con superficie vetrata non inferiore all'80% della superficie complessiva);
- m) cavedi.

1.1 Superficie utile lorda di vendita, SULV espressa in mq.

Superficie di vendita attività commerciali calcolata con le modalità e detrazioni della SUL.

1.2 Superficie utile lorda di vendita complessiva SULVC, espressa in mq.:

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page]

Superficie di vendita attività commerciali, depositi, uffici, servizi (considerabile come superficie complessiva in caso d'insediamenti misti).

2. Superficie utile netta abitabile SUA, espressa in mq.

Somma delle superfici utili nette di tutti i piani abitabili ricavate deducendo dalla SUL, quelle non destinate al calpestio. Le soglie di passaggio e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino a una profondità massima di 0,50 m; profondità maggiori sono computate per intero.

3. Superficie non abitabile o non residenziale Snr.

Cantinole, depositi, balconi, logge e ballatoi, terrazzi, tettoie, scale e ascensori interni all'unità abitativa e/o comuni, locali per impianti tecnologici, vani e androni d'ingresso, porticati locali comuni, spazi per parcheggio e autorimesse (misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi).

4. Superficie accessoria Sa, espressa in mq.

Servizi e accessori dell'attività produttiva (turistico, ricettive, terziarie, commerciali ecc.) misurata come la Snr.

5. Volume costruito VC

Consistenza edilizia volumetrica di un fabbricato calcolata come prodotto della SUL di ogni piano (compreso quelle relative ai piani interrati o seminterrati) per l'altezza lorda di ogni piano.

6. Volume fuori terra VFT

Consistenza edilizia volumetrica dell'ingombro di un fabbricato emergente dalla linea di terra, al netto degli spazi b) e c) comma 1.

7. Altezza fuori terra degli edifici HE

L'altezza del fronte dell'edificio è quella relativa al fronte a monte dove si computa il numero dei piani fuori terra.

Per altezza fuori terra degli edifici s'intende la differenza in ogni punto tra la quota di sistemazione esterna (stabilita nel progetto o nel verbale di linee e quote) e quella della gronda (la linea di gronda è data dall'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura, a falda inclinata o a terrazzo, e il piano verticale di facciata; qualora il solaio di copertura a falde superi la pendenza del 35%, il risultato della misurazione è incrementato di metà della differenza di quota tra linea di gronda e linea di colmo) indipendentemente dai piani.

In caso di sistemazione esterna inclinata, l'altezza fuori terra degli edifici, è quella media del fronte dell'edificio.

Per altezza media s'intende il rapporto tra la superficie del fronte e la lunghezza del fronte (altezza del rettangolo equivalente).

Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici (serbatoi di acqua, extracorsa ascensori, scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento).

Oltre l'altezza fuori terra è definito il numero di piani (articolo 6, paragrafo 3), compreso l'eventuale sottotetto abitabile.

L'altezza dell'interpiano (punto 10, articolo 7) per funzioni residenziali o funzioni miste è fissata in un intervallo di m. 3-4, per funzioni produttive in un intervallo di m. 4-10.

8. Altezza media interna sottotetto ai fini dell'agibilità, HMIS

Altezza calcolata, ai sensi della LR 15 del 2000. L'altezza media, in ogni caso, non può essere inferiore a m. 2,7 per l'abitabilità e m. 2,4 per i locali accessori e quella minima non può essere inferiore a m. 1,8. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, devono essere chiusi mediante opere murarie.

9. Altezza netta del piano (HNPR residenza, HNPP produttivo)

Distanza tra il pavimento e l'intradosso del soffitto del piano, o tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali emergenti (solo nel caso di travi di altezza oltre 70 cm). Nel caso di solai inclinati o curvi, l'altezza da considerare è quella calcolata con le modalità di cui alla LR

15 del 2000.

10. Altezza lorda del piano (o interpiano)

Distanza tra il pavimento del piano e quello del piano superiore compreso il solaio considerato di spessore complessivo di cm. 30, (spessori maggiori per l'isolamento termico e acustico non vanno conteggiati ai fini dell'altezza e del VC).

11. Altezza di pali e tralicci

I pali e i tralicci per il sostegno di antenne per tele-radiocomunicazioni aventi altezza superiore a m 4 sono assimilati a costruzioni e, ai fini della verifica delle distanze e distacchi, si assume come altezza la differenza di quota tra la sommità e il piano di spiccat. I sostegni di altezza non superiore a m 4 sono assimilati a volumi tecnici.

12. Distanza dai confini DC

Rappresenta la lunghezza, valutata in senso radiale, del segmento minimo congiungente il punto esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) e il confine. Tale valutazione si applica anche ai piani interrati, nel caso in cui sia stabilita, per questi, una distanza minima. Ai fini della distanza fissata per le zone, l'eventuale spessore del cappotto termico non contribuisce al calcolo della distanza.

13. Distanza degli edifici dalle strade DS:

rappresenta la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) e il confine stradale prospiciente, misurata al ciglio della strada come definito dal codice della strada. Ai fini del calcolo della distanza non va considerato l'eventuale spessore del cappotto termico.

14. Distanza tra edifici, DE

Distanza minima, fuori terra, tra il muro esterno perimetrale dell'edificio o del manufatto (delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi), ed il muro perimetrale di un edificio prospiciente. Ai fini del calcolo della distanza non va considerato l'eventuale spessore del cappotto termico.

15. Sopraelevazione, SOP

Realizzazione di opere (di un piano o più piani) sull'edificio esistente che superano l'originaria altezza esterna dell'edificio.

16. Ampliamento o addizione, AMP

Lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato, anche distaccato e/o distante dall'edificio originario.

17. Profilo

Inviluppo della costruzione come definita dalle quote d'altezza all'interno delle quali devono includersi tutti gli elementi costitutivi della costruzione ad eccezione di antenne e camini.

18. Tipologia edilizia, TE

Caratteri della costruzione.

19. Allineamento e Arretramento ALL

Linea su cui deve sorgere l'edificio. Secondo le disposizioni delle zone elementari l'allineamento può essere flessibile. L'arretramento vincola la posizione dell'edificio ma non riduce l'utilizzazione edilizia del lotto.

ARTICOLO 8 Grandezze urbanistiche

1. Attrezzature pubbliche, AP:

Quelle del D.M. 1444/68 e LR 14/82.

2. Area coperta, AC:

Superficie coperta fuori terra relativa della costruzione al piano terra, compreso vani scala, ascensori, porticati. Nel caso di edifici su pilotis l'area coperta è quella compresa nella perimetrazione esterna della struttura.

3. Comparto edificatorio

Area destinata alla modificazione o trasformazione di complessi insediativi, nel cui ambito si prevedono interventi differenziati, per funzioni e tipi, da attuare unitariamente. Nell'area perimetro sono comprese aree per funzioni private e pubbliche destinate a standard. Il comparto si caratterizza per l'uso funzionale, (misto o specializzato), la ST (superficie territoriale del comparto), la capacità media di utilizzazione edificatoria assentita e le due componenti:

➤ **Superficie integrata, SI:** Somma della SF, standard, viabilità. Le zone che compongono la SI sono del tipo C, D e F (standard).

➤ **Superficie compensativa, SC:** Superficie destinata a fini pubblici. Le zone che compongono la SC sono del tipo C, D (pubbliche ERP o PIP) e/o F.

4. Indice Capitario, Jc

È stabilito che Jc per le ZTO è: zona A fino a 300 mc/vano, zona B fino a 140 mc/vano, zona C fino a 110 mc/vano e l'indice di affollamento (Ja) è pari ad 1.

5. Densità territoriale di popolazione, DTP

Capacità media d'utilizzazione del suolo, in numero d'abitanti, ammessa sulla superficie territoriale del complesso insediativo.

6. Densità fondiaria di popolazione, DFP

Capacità media d'utilizzazione del suolo, in numero d'abitanti, ammessa sulla superficie fondiaria del complesso insediativo.

7. Destinazione d'uso e attività

Usi o funzioni consentite.

8. Densità arborea DA e arbustiva DAR

Numero di alberi e arbusti da mettere a dimora per ogni mq di SUL.

9. Isolato

Unità base del tessuto e corrisponde a una porzione di territorio delimitata da spazi pubblici o di uso pubblico e destinazioni.

10. Superficie territoriale ST

Area la cui trasformazione o modificazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante PUA, comunque denominato. Comprende aree private (SF), pubbliche o a uso pubblico e viabilità. Alla ST si applica IT.

11. Superficie fondiaria, SF:

Area di pertinenza degli edifici, somma di lotti (anche dedotti dall'intervento indiretto) o appezzamento agricolo da asservire alla costruzione. La SF non può essere inferiore alla dimensione minima stabilita dal PUC. Alla SF si applica IF.

12. Superficie permeabile, SP

Percentuale di ST che deve essere conservata o resa permeabile, secondo le prescrizioni del PUC. Può comprendere, ove disciplinato, spazi per parcheggio con pavimentazione inerbata.

13. Superficie per il parcheggio privato degli autoveicoli, PPR

Superficie da destinarsi al parcheggio da ricavarsi all'interno del lotto o nella costruzione stessa. La PPR si determina in rapporto alla SUL in base alle prescrizioni di zona.

14. Piano volumetrico

Disposizione degli edifici non prescrittiva come prefigurazione spaziale delle costruzioni.

15. Prescrizione urbanistico - edilizia

Limitazione all'utilizzazione di un bene disposta dal piano urbanistico.

16. Zone territoriali omogenee (ZTO)

Zone di cui il D.M. 1444/68. Le ZTO sono suddivise in zone normative elementari con utilizzazione funzionale, definita nel carattere e parametri.

17. Zone di recupero

Zone individuate in base all'articolo 27 legge 457/78.

18. Verde urbano

Unità botaniche giardini storici, orti, corti a verde, giardini pubblici, strade alberate.

19. Vincolo

Limitazione all'utilizzazione di un bene immobile disposta da legge per conseguire finalità estranee a quelle urbanistiche. L'esistenza di un vincolo non pregiudica l'azzoneamento, un piano urbanistico può stabilire per una stessa area vincolata destinazioni d'uso diverse, purché non contrastanti col vincolo.

20. Unità edilizia

Rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio che configura – dal punto di vista spaziale, statico e funzionale – costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.

21. Unità immobiliare

Insieme di vani tra loro collegati, ad uso abitativo o non abitativo, ivi compresi gli spazi accessori coperti e scoperti, dotato di autonomia e unitarietà spaziale, funzionale e distributiva.

22. Lotto minimo, LM

Unità di suolo per l'intervento diretto.

ARTICOLO 9 Indici e prescrizioni sul calcolo della SUL

1. Indice di edificabilità territoriale, IT espresso in mq/mq o in mc/mq.

2. Indice di edificabilità territoriale applicata alla superficie integrata, ITSI espresso in mq/mq o in mc/mq.

3. Indice di edificabilità fondiaria, IF espresso in mq/mq o in mc/mq.

4. Indice di copertura, IC: rapporto tra la Superficie coperta AC e la SF.

5. Indice di permeabilità, IP: rapporto minimo ammissibile tra la SP e la ST.

6. Indice di utilizzazione fondiaria, (per zone produttive) UF: Rapporto tra SUL e SF.

7. Applicazione degli indici di cui ai precedenti punti 1 e 2 e prescrizioni sul calcolo della SUL

Il PUC, ai fini dell'applicazione degli indici, stabilisce quanto segue:

7.1 Qualora Gli indici di cui ai precedenti punti 1 e 2 sono *siano* espressi in mq/mq, e sono ottenuti dividendo il volume ammissibile per "un'altezza convenzionale HC" pari a m. 3 per i manufatti delle zone elementari B, C, E, F, e pari a m. 10 per i manufatti produttivi delle zone D.

7.2 Qualora nelle tabelle, articoli delle norme e cartografie gli indici siano espressi in mc/mq, la trasformazione in mq/mq è ottenuta applicando la formula convenzionale seguente e l'altezza convenzionale di cui al precedente comma: $I = mc/mq = V(mc)/HC$.

7.3 L'altezza convenzionale HC utilizzata per il calcolo di cui al precedente comma non corrisponde all'altezza dell'interpiano o all'altezza fuori terra definita rispettivamente al punto 7 e 9 articolo 7 e nelle differenti zone.

7.4 I parametri di ogni zona elementare sono gli indici (espressi in mq/mq IT e IF), il numero dei piani (articolo 6, paragrafo 3), l'altezza degli edifici fuori terra (punto 7, articolo 7).

7.5 L'indice espresso in mq/mq rappresenta la quantità di SUL (secondo la definizione dell'articolo 7, punto 1) per ogni metro quadrato di ST o SF, indipendentemente dalle funzioni che include (residenziali, miste o altro) e dall'altezza che le diverse funzioni sono assoggettate. Cosicché quando nelle differenti zone viene utilizzata la definizione di SULV, essa va sempre intesa come SUL.

7.6 Nell'ipotesi in cui le zone sono definite solo con il numero dei piani, solo con l'altezza fuori terra (fermo restando la possibilità di più piani o soppalchi nell'altezza definita) o con entrambi, i parametri definiti assumono valore prescrittivo.

7.7 COMMA ABROGATO Il PUC, fermo restando le definizioni di numero di piani (articolo 6, paragrafo 3), stabilisce che nell'ipotesi in cui parte della SUL ammissibile (definizione

~~articolo 7, punto 1, o calcolata secondo i precedenti comma, o stabilita dal PUC nelle differenti zone in funzione dell'indice espresso in mq/mq) sia ricavata anche nel sottotetto (fermo restando i requisiti di agibilità) ed inferiore al 30% della SUL del piano tipo dell'edificio, non concorre a determinare il numero dei piani dell'edificio eventualmente fissato (in caso di percentuale maggiore concorre a determinare il numero dei piani dell'edificio eventualmente fissato).~~

~~7.8 COMMA ABBROGATO Come definito al punto 10 articolo 7 spessori dei solai maggiori di cm 30 (necessari esclusivamente per risparmio energetico ed isolamento acustico) non concorrono alla determinazione dell'altezza degli edifici, come definita al punto 7 del medesimo articolo 7.~~

~~7.9 COMMA ABBROGATO Il PUC, al fine di favorire una razionale articolazione progettuale dei manufatti edilizi a realizzarsi, nell'ipotesi in cui aree comunque edificabili, trasformabili o modificabili attestata su strade pubbliche esistenti o di progetto, per motivi orografici dello stato esistente dei luoghi presentano dislivelli maggiori di 3 m. (che richiedono la realizzazione di due o più piani seminterrati per raggiungere la quota della viabilità a monte), ammette "premieria" nella realizzazione dei piani seminterrati (non destinati a parcheggi) stabilendo che 1/3 della superficie (con riferimento alla parte attestata sulla parete interrata) non sia computata come SUL a condizione che sia destinata a depositi e che la parte restante, anch'essa non computata nella SUL, sia destinata a funzioni di tipo terziario (uffici, servizi privati, commercio ecc, in ogni caso con destinazioni d'uso compatibili con le funzioni della zona).~~

~~7.10 COMMA ABBROGATO Le modalità del calcolo della SUL del precedente comma non si applicano nell'ipotesi in cui il primo piano seminterrato della parte a valle non è destinato a parcheggi pertinenziali o è destinato a residenza per scelta del promotore. In tal caso le superfici dei rispettivi piani realizzati al di sotto del livello stradale vengono per intero computati come facenti parte della SUL.~~

~~7.11 COMMA ABBROGATO La premieria di cui al precedente comma 7.9 è ammessa a condizione che venga definita una compensazione pubblica in termini di esternalità positiva (definizione riportata nel comma 5 del successivo articolo 115).~~

~~7.12 COMMA ABBROGATO Le premieria di cui al comma 7.9 saranno stabilite dagli API in funzione dell'estensione della SUL e rispetto alle seguenti regole compensative:~~

- ~~• Alto livello di risparmio energetico certificato del fabbricato o del complesso insediativo;~~
- ~~• Mitigazione area prospetto a valle con cinture di verde;~~
- ~~• Adeguata scelta dei materiali di finitura;~~
- ~~• Fascia di alberatura a monte ed a valle;~~
- ~~• Realizzazione di esternalità positiva (interna od esterna al lotto, esterna od interna all'area di modificazione o trasformazione) concordata con il Comune;~~

~~8. COMMA ABBROGATO Prescrizione per il numero dei piani in relazione alla larghezza dei fabbricati e al dislivello dello stato dei luoghi.~~

~~Il PUC, al fine di mitigare l'impatto dei manufatti a costruirsi, con riferimento alle precedenti definizioni e all'orografia dei luoghi, stabilisce quanto segue:~~

~~8.1 COMMA ABBROGATO Le modalità di calcolo di cui al comma 7.9 e le prescrizioni riportate nelle definizioni di numero dei piani e piano seminterrato (paragrafo 3 articolo 6), altezza dei fabbricati (punto 7 articolo 7), valgono per manufatti edilizi di larghezza (o profondità) non maggiore di m.13 o maggiori di 13 metri ma con dislivello dello stato dei luoghi inferiori a m. 1,5.~~

~~8.2 COMMA ABBROGATO In caso di manufatti edilizi di larghezza (o profondità) maggiore di m.13, (fermo restando le definizioni di cui al precedente comma e le modalità di calcolo di cui al~~

precedente comma 7.9) è prescritto che il "numero dei piani dovrà decrescere verso valle di un piano in corrispondenza del dislivello di m. 6" rispetto alla quota di riferimento (viabilità a monte). Per dislivelli ancora maggiori è prescritto altresì la riduzione di un piano (verso valle) ogni m. 3,5 di ogni ulteriore dislivello.

Capo 3°

Categorie delle destinazioni d'uso.

ARTICOLO 10 Categorie delle destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso previste, sono articolate in funzioni: abitative, commerciali, servizi, privati e pubblici, turistiche, produttive, agricole, parcheggi non pertinenziali. In conformità a tali funzioni le destinazioni d'uso sono così classificate:

a) Abitative:

a1) **abitazioni singole:** alloggi con caratteristiche tali da essere adibiti a uso permanente, e spazi accessori, B&B (laboratori, ripostigli, lavanderie domestiche, spazi di servizio, privati e condominiali.)

a2) **abitazioni collettive** studentati, convitti, conventi, collegi, centri per anziani, residenze turistiche, alloggi destinati a uso stagionale e spazi di servizio, uffici privati e attività di tipo diffusivo.

b) **Commerciali:** strutture di vendita al dettaglio (e depositi, uffici, servizi anche localizzati in locali autonomi non contigui);

b1) piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq);

b2) medie strutture inferiori M1 (superficie di vendita fino a 1.500 mq);

b3) medie strutture superiori M2 (superficie di vendita da 1500 a 2.500 mq);

b4) grandi strutture G1 (G1A/M prodotti alimentari e non alimentari fino a mq 5.000; G1E prodotti non alimentari, fino a mq 15.000);

b5) grandi strutture del tipo G2 (G2CQ, centri commerciali di quartiere, fino a mq 4.000; G2CI, centri commerciali inferiori, fino a mq 15.000; G2CS, centri commerciali superiori, fino a mq 25.000);

b6) grandi strutture GACP, centri commerciali polifunzionali, grandi e medie strutture ed esercizi di vicinato, poste in struttura funzionale unitaria con servizi comuni;

b7) fiere.

c) Servizi:

c1) esercizi pubblici (bar, pub, ristoranti, pizzerie, ecc.);

c2) servizi privati (sociali, assistenziali, sanitari, cliniche, istruzione, sportelli bancari, agenzie, canili ed altri ricoveri per animali da compagnia);

c3) diffusivo: uffici, studi professionali, ambulatori medici, artigianato di servizio, laboratori artigianali per attività non moleste, mostre ed esposizioni, attività sociali, culturali, ricreative, ecc.

c4) direzionale privato (attività direzionali, sedi di rappresentanza, attività amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative, istituti universitari e di ricerca, sedi d'informatica e telematica, ricettività in uso specializzato), artigianato di servizio;

c5) attrezzature collettive private (sport, spettacolo, congressuali, religiose);

c6) stazioni di servizio e distribuzione carburante (attrezzature, assistenza automobilistica, autolavaggio, attività commerciali di servizio all'utenza con spazi tecnici e ristoro);

c7) centri benessere, spa, ecc.

c8) locali notturni in genere, discoteche, ecc.

d) Servizi pubblici:

Spazi di cui al DM 1444 del 1968, articoli 3 e 4, attrezzature collettive, istruzione, verde e sport, parcheggi; sedi della pubblica amministrazione, sedi istituzionali e rappresentative, sedi

e attrezzature universitarie, servizi sociali, attrezzature sanitarie, assistenziali, istruzione superiore e parchi territoriali;

e) Turistico-ricettive:

e1) strutture alberghiere ed ex alberghiere di cui alla LR n. 17/2001 (alberghi, pensioni, motel, ostelli, ecc);

e2) altre attrezzature turistiche o similari (villaggi, campeggi, agri campeggi, campi da golf, ristoranti, maneggi);

f) Produttive:

f1) artigianato produttivo;

f2) industria;

f3) logistica, depositi e magazzini;

f4) commercio all'ingrosso;

f5) centrali di produzione di energia rinnovabile da fotovoltaico (secondo il Piano Energetico Ambientale).

f6) centri intermodali.

g) Agricole e produttive specifiche dell'agricoltura:

g1) abitazioni agricole si intendono i fabbricati, comprensivi degli annessi per fini residenziali (garage auto, ripostigli, lavatoio, ecc.), che soddisfano le esigenze abitative dell' I.A. e dell' I.A.P. definiti dall'art. 2135 c.c. novellato dal D. Lgs. n. 228/2001 s.m.i.; nonché, dei Coltivatori Diretti di cui art. 48 della Legge 2 giugno 1961, n. 454, e all'art. 2083 del Codice Civile (~~edifici il cui uso è riservato ai soggetti aventi i requisiti LR n. 14/82, accessori e servizi (rimesse, cantine, piccoli depositi, ecc.). Edifici colonici recuperati o recuperabili e abitazioni sparse destinate a uso civile antecedentemente al 21.04.1983 e/o autorizzate ai sensi della Legge 47/85~~);

g2) fabbricati di servizio, aziendali o interaziendali, pertinenze agricole (depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola, rimesse per macchine agricole ecc. Comprende anche piccoli ricoveri per allevamento zootecnico, di dimensione non superiore a 100 mq se per bovini o equini, 50 mq se per animali di bassa corte, 30 mq se per suini);

g3) allevamenti zootecnici (di dimensione superiore, compresi gli edifici di servizio, depositi, uffici ed eventuali alloggi per il personale fino a 200 mq.);

g4) impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo (strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, depositi, serbatoi, rimesse e officine per macchine agricole, etc., non appartenenti a una specifica azienda agricola);

g5) impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici: cantine sociali o aziendali, disidratatori, caseifici, frigo, etc. annessi ad aziende o consorzi che lavorano prodotti propri, centri aziendali di servizio per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli, strutture complementari comprese le abitazioni per il personale.

g6) agriturismo e turismo rurale, agri campeggi, pizzerie, trattorie aziendali o tipiche, circoli;

g7) Impianti produttivi agro-alimentari, depositi agro-alimentari;

g8) serre;

g9) mercati aziendali (chiusi o aperti);

g10) fiere agricole (chiuse o aperte);

g11) macellerie agricole o aziendali;

g12) impianti ippici, maneggi, ecc.

~~g13) canili~~

h) Parcheggi non pertinenziali:

h1) autorimesse;

h2) autosilo.

h3) terminal

ARTICOLO 11 Modifiche destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso sono consentite secondo limiti stabiliti dalle norme delle zone elementari e dal RUEC.

2. ~~COMMA ABROGATO E' ammessa la modifica di destinazione di uso all'interno di una zona nei limiti stabiliti dal RUEC. Nelle more dell'approvazione del RUEC tale cambiamento non può essere maggiore del 25% della SUL esistente computata come prescritta dal PUC. La modifica di destinazione d'uso diversa da quelle previste nella zona è definita dall'API.~~

3. ~~COMMA ABROGATO La modifica di destinazione d'uso funzionale comporta la realizzazione di spazi e attrezzature pubbliche prescritte nelle differenti zone elementari.~~

4. Sono fatte salve le destinazioni risultanti dal titolo abilitativo della costruzione alla data della proposta in Giunta Comunale del PUC.

ARTICOLO 12 Frazionamento o accorpamento unità immobiliare

Il frazionamento e l'accorpamento è consentito nel recupero del patrimonio edilizio esistente, anche negli interventi di restauro.

ARTICOLO 13 Parcheggi pubblici e pertinenziali

1. Parcheggi per destinazioni abitative:

1.1 Gli immobili destinati a parcheggio pertinenziale sono asserviti all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio, quelli destinati a parcheggio pubblico sono oggetto di vincolo a parcheggio di uso pubblico o ceduti all'Amministrazione su richiesta della stessa.

1.2 Nelle nuove costruzioni, nelle aree di pertinenza a uso abitazione, nelle zone residenziali, ai sensi dell'art. 2 L.122/89 devono esser previste, nell'ambito delle aree del lotto (SF), parcheggi coperti o scoperti in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 MC. di volume costruito (VC).

I volumi per parcheggi coperti, interrati o fuori terra, non sono da computarsi nelle volumetrie della costruzione (secondo la definizione di piano interrato e piano seminterrato del precedente punto 3, articolo 6). I parcheggi pertinenziali possono essere ricavati nell'interrato e nei piani fuori terra dell'edificio, nelle relative aree di pertinenza, su aree che non facciano parte del lotto purché inferiori a m. 300 misurati come percorso pedonale più breve tra gli accessi del parcheggio e dell'edificio.

1.3 Si configura nuova costruzione ricadente nella lettera e.6) dell'articolo 3 del TU dell'edilizia la parte dei parcheggi privati pertinenziali che supera i limiti previsti al precedente punto 3, articolo 6).

Nelle zone sottoposte a vincoli del D. vo 42/04, l'inizio delle opere è subordinato al rilascio delle autorizzazioni da parte degli enti competenti.

La realizzazione di parcheggi sotterranei, è subordinata al deposito di una relazione geologica e di un progetto per la sistemazione per la superficie dell'area interessata dall'intervento.

Per gli interventi da eseguirsi al di sotto di superfici non impermeabilizzate, il progetto di sistemazione, deve prevedere una copertura di almeno un metro di spessore medio di terreno sufficiente ad assicurare la sopravvivenza in loco degli alberi o arbusti secolari e di alto valore botanico (nel caso presenti) ovvero pavimentazioni simili a quelle preesistenti.

2. Parcheggi per destinazioni non abitative:

Si rimanda al RUEC.

~~COMMA ABROGATO 2.1 Per le destinazioni non abitative, i parcheggi pertinenziali, in tutto o in parte, possono essere riservati a uso pubblico, fatta salva la dotazione complessiva di parcheggi pubblici e privati.~~

~~I parcheggi pubblici delle destinazioni d'uso non abitative potranno non essere ceduti al Comune, ancorchè di uso pubblico. Nell'ipotesi in cui le aree a parcheggio non vengono cedute, il proprietario o gestore ha facoltà, previa convenzione, di limitarne l'uso pubblico alle ore di esercizio delle attività.~~

~~2.2 Il carico urbanistico per parcheggi (complessivi pubblici e pertinenziali), è stabilito dalla legge regionale 1 del 2000 e dal DM 1444/68 in funzione delle categorie delle destinazioni. In caso di nuove costruzioni con destinazioni non commerciali e per gli esercizi di vicinato, vista l'inapplicabilità della LR 1/2000 si adopera il parametro della Legge 122/89 e del DM 1444/68.~~

~~2.2.1 Per le strutture di media e grande distribuzione devono rispettare i seguenti parametri di parcheggio pertinenziale di cui alla LR 1/2000, art. 6, tabella E: mq/mqsv 0,8 (M1A/M, ed M1E); mq/mqsv 1,5 (M2A/M); mq/mqsv 1,00 (M2/E); mq/mqsv 2,00 (G1E, G2CQ, e G.ACP); mq/mqsv 2,5 (G1A/M e G2CI); mq/mqsv 3,00 (G2CS).~~

~~2.3 Per le attività residenziali turistiche, la dotazione di parcheggi pubblici è pari a 8 mq. per ogni unità minima ricettiva (camera, alloggio, posto tenda, ecc.), per le attività sportive, ricreative, di spettacolo, congressuali, un posto auto ogni 2 unità di capienza degli impianti, calcolata come numero massimo di praticanti e spettatori. Resta ferma in aggiunta la dotazione di parcheggi privati secondo la legge 122/89.~~

~~2.4 Nei casi d'interventi allestiti nelle zone elementari del tipo A, B la dotazione non reperita di parcheggi pubblici è interamente soggetta a monetizzazione. E' altresì soggetta a monetizzazione la dotazione di standard per parcheggi non reperibili nel lotto in caso d'immobili esistenti ricadenti in zone D2, per le quali è ammesso un aumento della superficie di vendita attraverso la realizzazione di soppalchi (nell'ambito della sagoma dell'immobile esistente), fermo restando le prescrizioni relative ai soppalchi di cui al punto 3 dell'articolo 6.~~

~~2.5 La realizzazione di superfici destinate al parcheggio può effettuarsi attraverso:~~

- ~~— superfici libere scoperte, accessibili assicurando la permeabilità della superficie.~~
- ~~— realizzazione di superfici coperte integrative delle volumetrie delle unità edilizie.~~

~~Le superfici destinate a verde integrante l'area di parcheggio pubblico possono essere computate nella superficie complessiva del parcheggio, al fine di incentivare l'uso del verde e delle alberature.~~

3. Regolamentazioni da attuare

Il Comune con proprio regolamento disciplina:

- a) la monetizzazione consentita.
- b) il regime e il modo di asservimento o di gestione delle aree destinate a parcheggi.
- c) la promozione, realizzazione e gestione di parcheggi, nelle zone deficitarie, mediante incentivi di carattere urbanistico, finanziario, fiscale (l'incentivo urbanistico, consente la concessione di diritti edificatori).

Capo 4°
Categorie d'intervento.

11

ARTICOLO 14 Categorie di intervento urbanistico e edilizio

1. Le categorie di intervento sono riferite all'articolo 3 del TU dell'edilizia.

• **RECUPERO EDILIZIO**

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia

NUOVA COSTRUZIONE e/o TRASFORMAZIONE URBANISTICA.

La categoria della nuova costruzione si esplicita attraverso l'intervento diretto o attraverso la realizzazione di complessi insediativi, definiti interventi di "trasformazione urbanistica".

e) Demolizione e ricostruzione nei casi in cui non rientri nella ristrutturazione edilizia.

Sopraelevazione

Diradamento

Nuova edificazione

• **MODIFICAZIONE URBANISTICA**

Gli interventi di "modificazione urbanistica" di aree edificate anche parzialmente, si esplicitano attraverso l'intervento di Ristrutturazione urbanistica (RU), o comparti di MU finalizzati alla ristrutturazione urbanistica ma con produzione di SC.

f) Ristrutturazione urbanistica

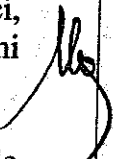
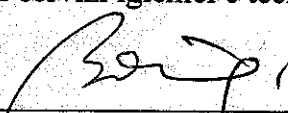
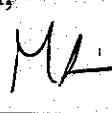
g) Trasformazioni della conformazione del territorio

2. **Manutenzione ordinaria (MO).** E' sempre consentito. Ai sensi dell'art.3, comma 1, lett. a), del DPR 380/2001, riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici:

- riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali, canne fumarie, aspirazione, camini, senza alterazione dei materiali esistenti;
- pulitura ripresa di intonaci esterni senza alterazioni di materiali o delle tinte;
- pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modifiche di materiali, tinte o tecniche;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex - novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- riparazione o sostituzione di infissi interni, pavimenti interni;
- riparazione degli impianti tecnologici in edifici industriali ed artigianali.

3. **Manutenzione straordinaria (MS).** E' sempre consentito. Ai sensi dell'art.3, comma 1, lett. b), del DPR 380/2001, sono opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, per realizzare ed integrare servizi igienicosanitari e tecnologici, senza alterazione di volumi, superfici delle unità immobiliari e modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono opere di manutenzione straordinaria:

- rifacimento totale di intonaci esterni, di recinzioni, di manti di copertura, delle tinteggiature, delle pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte;
 - rifacimento, integrazione e costruzione di locali per servizi igienici e tecnologici;
- 
   

sostituzione o tinteggiatura di infissi esterni con modificazioni dei materiali o delle tinte esistenti;

- demolizione e sostituzione dei solai senza variazione delle quote dell'intradosso; demolizione di tramezzature;

- adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, a fini strutturali o di coibentazione termica ed acustica;

- sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini, ecc.) con modificazioni dei tipi o della forma;

- installazione di cancelli, inferriate;

- costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio, tranne nei casi di edifici T1 e T2 delle schede di analisi relative alle zone A, B;

- demolizione di superfetazioni.

- consolidamento dei solai e delle scale, costruzione di opere accessorie che non aumentano volume e superficie utili o la costruzione di volumi tecnici.

Per gli edifici industriali ed artigiani costituiscono interventi di MS le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e conseguenti all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico.

Non sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria:

- sostituzione di copertura a lastrico solare con tetto a falde.

- apertura di balconi sul prospetto di un edificio.

- ricostruzione di un tetto di un fabbricato ad altezza (linea di gronda e/o linea di colmo superiore a quella preesistente).

4. Restauro e risanamento conservativo (RC). Ai sensi dell'art.3, comma 1, lett. c), del DPR 380/2001, sono interventi edilizi volti 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, ne consentano destinazioni d'uso compatibili. Per gli interventi sui beni culturali, di cui al DL.VO 490/99, si applica la definizione di Restauro di cui all'art.34. L'intervento (RC) è suddiviso in 3 sottocategorie: restauro scientifico, risanamento conservativo del tipo A e risanamento conservativo del tipo B.

4.1 RC – RES. Il restauro scientifico. Unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Insieme sistematico di opere che, nel rispetto strutturale dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. E' ammesso:

a) Il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:

- fronti esterni ed interni, ambienti interni;

- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;

- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originale, degli spazi liberi, corti, orti, giardini;

b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne, solai e volte, scale, tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienici, senza modifiche dei prospetti;

e) l'utilizzo a fini residenziali dei sottotetti, in conformità alla LR 15/60.

4.2 RC - RIC. Il Risanamento conservativo riguarda le unità edilizie in buono stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento, in quanto partecipino alla formazione dell'ambiente storico antico, e significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale e le caratteristiche morfologiche. Gli interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed 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. È ammissibile l'aumento della superficie utile attraverso la realizzazione di soppalchi che non modifichino le aperture esistenti e che rispettino le altezze minime consentite. Sono consentiti, previo parere della Soprintendenza il recupero dei sottotetti ai fini abitativi riutilizzando i volumi preesistenti, a condizione che non vengano modificate l'altezza di colmo, la sagoma e l'inclinazione delle falde, i cornicioni, le aperture e gli elementi di facciata, conseguendo le altezze minime attraverso l'abbassamento dell'ultimo solaio, compatibilmente con i caratteri dell'edificio.

4.2.1 RC - RIC - A. Gli interventi di risanamento conservativo di tipo A riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero. E' ammesso:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari (si considera principale il fronte storicamente riconducibile a tale ruolo in rapporto al modello insediativo originario); su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;

- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

b) Il consolidamento e sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione degli elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

c) l'eliminazione delle superfetazioni;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali.

4.2.2 RC - RIC - B. Gli interventi di risanamento conservativo di tipo B riguardano le unità edilizie in cattivo stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico. Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari; sono ammesse modifiche e nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e non vengano compromessi elementi architettonici di pregio;

- il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;

b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;

c) come il punto 4.2.1 lettera c;

d) come il punto 4.2.1 lettera d.

5. Ristrutturazione edilizia (RE). Ai sensi dell'art.3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001, sono interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. In

tutti gli interventi di ristrutturazione sono consentiti la realizzazione di soppalchi nonché il recupero dei sottotetti. E' distinta in 4 sotto-categorie:

5.1 RE – RIP-TIP. Gli interventi di **ripristino tipologico** riguardano le unità edilizie in pessimo stato di conservazione, parzialmente o totalmente demolite o trasformate, di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuale anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico.

Il tipo di intervento, rapportato alla categoria attribuibile all'edificio originario, prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti, verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale;
- il ripristino e mantenimento della forma, dimensioni, dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti e chiostri;
- il ripristino degli elementi costitutivi del tipo edilizio, partitura delle finestre, ubicazione degli elementi di finitura.

5.2 RE – RIS-PAR. Gli interventi di **ristrutturazione parziale** riguardano le unità edilizie o parte di esse esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria. E' ammessa la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni e interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché per la realizzazione dei servizi;
- inserimento di nuovi elementi ed impianti.

5.3 RE – RIS- TOT. Gli interventi di **ristrutturazione totale** riguardano unità edilizie recenti o comunque non rientranti tra quelle di cui ai punti precedenti. E' ammessa la demolizione e la ricostruzione a parità di volume e di sagoma (con la possibilità di modeste variazioni di localizzazioni rispetto all'area di sedime per adeguamento ai limiti delle distanze. In caso di intervento senza demolizione sono ammesse variazioni dei materiali strutturali e finitura per migliorare l'inserimento nel contesto urbano e ambientale. Potranno essere variati il numero, la forma e le dimensioni delle bucatore per adeguamento igienico sanitario o la modifica dei prospetti.

5.4 RE – RIP – ED. Gli interventi di **ripristino edilizio** riguardano gli spazi già edificati ed ora demoliti dei quali non è possibile reperire documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostruire la compagine edilizia originaria. E' ammessa la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato prevedendo la quota di parcheggi fissati dalle leggi vigenti.

6. Nuova costruzione (NC), ai sensi dell'art.3, comma 1, lett. e), del DPR 380/2001, interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio volti alla costruzione di manufatti o insiemi, che non rientrino nelle precedenti categorie. Si individuano le seguenti sottocategorie di intervento edilizio: NE, AMP, SOP, DIR, NE.

6.1 NE - Nuova edificazione di fabbricati:

- e.1) costruzione di manufatti edilizi, sopraelevazioni, pertinenziali;
- e.2) interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- e.3) realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

- e.4) installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e.6) interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) realizzazione di depositi di merci o di materiali, impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

(modifica a seguito accoglimento parziale osservazione n. 199)

COMMA ABROGATO 6.2 SOP ~~Realizzazione di nuove fabbriche o piani che superino l'originaria altezza degli edifici esistenti. Gli immobili interventi sono così disciplinati:~~

- ~~Nelle zone elementari del tipo A1 l'intervento non è ammesso.~~
- ~~Nelle zone del tipo B è ammesso nel rispetto delle distanze dai confini dalle strade e dalle costruzioni esistenti.~~
- ~~Nelle zone elementari del tipo A2 l'intervento è ammesso secondo le prescrizioni seguenti:~~
 - a) ~~Va inteso come adeguamento (una tantum) all'altezza degli edifici esistenti (e non maggiore di un solo piano) della cortina edilizia in cui l'immobile ricade senza applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria ed è ammesso a condizione che l'immobile oggetto di sopraelevazione abbia differenza di altezza (rispetto all'intradosso del solaio) non inferiore a m. 2,5 rispetto ad uno dei fabbricati adiacenti che formano la quinta edilizia e sia:~~
 - 1. ~~urbano e legittimamente costruito con requisiti statici idonei per la sopraelevazione.~~
 - 2. ~~attestato su strada pubblica e compreso in una cortina edilizia (anche interrotta da strade) priva di carattere storico e di pregio.~~
 - 3. ~~compreso in una cortina edilizia la cui altezza degli edifici esistenti non sia stata alterata.~~
 - 4. ~~stato realizzato prima del 1968, ovvero realizzato dopo se dedotto da ricostruzione di fabbricati antecedenti ed a condizione che il manufatto sia privo di elementi di pregio architettonico e storico.~~
 - b) ~~Che il progetto preveda misure di risparmio energetico dell'intero fabbricato.~~
- ~~L'intervento di sopraelevazione non è ammesso per i fabbricati esistenti lungo la direttrice di Viale Mellusi, Viale Atlantici, Via Napoli, Via Principe di Napoli, Via del Pomerio, Via Perasso.~~
- ~~L'intervento di sopraelevazione non è ammesso per i fabbricati, manufatti, edifici, ecc. ricadenti nell'ambito della città murata.~~
- e) ~~gli interventi di sopraelevazione relativi ad immobili ricadenti nelle zone elementari B1 inclusi nella perimetrazione del Centro Storico, sono sottoposti al parere obbligatorio vincolante della Soprintendenza secondo le prescrizioni dell'articolo 55.~~

6.3 DIR – Diradamento. Interventi di demolizione senza ricostruzione con trasferimento delle volumetrie riscontrate nel rilievo edilizio, in zone a disciplina urbanistica conforme. Si riferiscono ad immobili privi di interesse che insistono in aree da restituire alla condizione di area libera dall'edificazione.

7. RR – Ruder e reperti. Edifici allo stato di rudere che presentano interesse storico/artistico/archeologico. Prevede la valorizzazione e fruibilità in termini culturali e di tempo libero.

(modifica introdotta seduta consiliare del 27 luglio a seguito accoglimento parziale osservazione n. 182)

8. Ristrutturazione urbanistica (RU), ai sensi dell'art.3, comma 1, lett. f), del DPR 380/2001, 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, della rete stradale da attuarsi mediante intervento indiretto di iniziativa pubblica, privata o mista, attraverso una pluralità degli interventi da realizzare.

La ristrutturazione urbanistica è regolata secondo le disposizioni dei commi 258 e 259 dell'art. 1 della legge 244/2007 in relazione all'entità e al valore di trasformazione dell'area da determinarsi in ragione dei parametri fissati dagli API.

8.1 La ristrutturazione urbanistica non si applica agli edifici di valore storico, artistico, ambientale e paesistico.

8.2 E' ammesso l'intervento di RU anche nel caso di modificazione di volumetrie dismesse, da dismettere o sottoposti a cambiamenti di destinazione d'uso per rifunzionalizzazione d'insieme di interventi d'immobili ricadenti nelle ZTO A2 (anche configurante parco archeologico), B, C.

~~8.3 Per nuovi complessi insediativi residenziali o misti dedotti dagli interventi di RU e ricadenti nelle zone A, B è prescritto che AP sia 2x80mq per ogni 100 mq di SUL.~~

~~8.4 L'intervento di RU è ammesso nei seguenti casi: correlato a perimetrazione specifica nelle tavole della zonizzazione d'attuarsi attraverso intervento diretto unitario (estesa all'intera perimetrazione) con incremento del 15% della volumetria esistente o correlato a perimetrazione specifica di area di MU, (configurante comparto edificatorio L. 16/ 04) disciplinato dall'articolo 93.~~

~~8.5 E' ammesso anche senza perimetrazione delle cartografie del PUC nei casi di attività industriali o artigianali esistenti non avente valore storico ed architettonico comprese nelle zone A (anche configurante parco archeologico), B, C, che configurano attività dismesse o da dismettere, incompatibile con le funzioni della Zona (con le prescrizioni del precedente comma 8.2, 8.3). In tal caso l'intervento RU corrisponde alla perimetrazione delle aree catastali dismesse. Nei casi di cui al presente comma (fermo restando il parere della competente Soprintendenza nel caso di demolizione e ricostruzione) con l'intervento di RU si ammette il cambiamento di destinazione d'uso con conversione delle volumetrie esistenti anche attraverso l'intervento di demolizione e ricostruzione (senza maggiorazione di volumetria in destinazione residenziali e la realizzazione di parcheggi pertinenziali senza l'applicazione della prescrizione relativa alla dotazione di AP di cui al precedente comma 8.3.~~

~~8.6 Per i casi di cui al precedente comma, è ammesso l'intervento diretto anche se ricadente nell'area del Parco Archeologico e nelle more di attuazione del parco (PUA, PU, progetto esecutivo d'iniziativa pubblica).~~

~~8.7 Per gli immobili ricadenti nella zona A1 (Parco Archeologico), poiché è esclusa in maniera assoluta la ristrutturazione urbanistica, l'API, e/o il PUA di iniziativa pubblica e/o il progetto urbano, regolerà e disciplinerà i casi di trasferimento della volumetria esistente esclusivamente a fronte della cessione gratuita al Comune di Benevento dell'area di sedime e pertinenziale relativamente alla delocalizzazione di attività dismessa o da dismettere.~~

9. Trasformazione della conformazione del territorio (TCT): movimenti di terra rilevanti, spianamenti di rilevati, spietramenti, impianto o espianto di alberi di medio o alto fusto, realizzazione di sistemazione a verde o di superfici impermeabili superiore a 1000 metri.

ARTICOLO 15 Opere interne

1. Opere non in contrasto con gli strumenti urbanistici e con i regolamenti edilizi, non comportano modifiche della sagoma, prospetti, né aumento delle superfici utili e delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari, o pregiudizio alla statica dell'immobile. Per gli immobili compresi nelle zone A del DM 1444/68, le opere devono rispettare le originali caratteristiche costruttive. Se in stato di obsolescenza, dette componenti possono essere sostituite con altre realizzate con materiali di analoghe caratteristiche. Sono ammesse su tutto il patrimonio edilizio, ad eccezione degli immobili vincolati per i quali vanno contemplate nell'intervento di restauro.

2. Nelle costruzioni a uso produttivo riguarda le opere per assicurare funzionalità e adeguamento tecnologico senza alterare le caratteristiche dell'immobile, strutturale ed estetico.

ARTICOLO 16 Opere di adeguamento.

1. Adeguamento funzionale:

Interventi edilizi che adeguano le condizioni di aerazione e luminosità (o superamento delle barriere architettoniche o miglioramento energetico degli edifici o adeguamento dell'edificio agli standard edilizi) agendo sugli accessi, finestre o balconi. Le opere di adeguamento funzionale che incidono sulla forma esteriore delle unità edilizie sono autorizzate in conformità a progetto edilizio attestante la compatibilità degli interventi con i caratteri dell'organismo edilizio.

Gli interventi sono sempre ammessi ad eccezione degli immobili vincolati, oggetto d'interventi di restauro nel cui ambito vanno inseriti gli interventi di adeguamento.

L'intervento di manutenzione straordinaria.

- non include l'adeguamento funzionale se comporta modifica di prospetti per l'apertura di balconi o finestre o accessi.
- include l'adeguamento funzionale se comportante l'apertura di finestre su tetti esistenti.

2. Adeguamento igienico sanitario:

E' incluso nell'intervento di MS, consiste in interventi edilizi a opere interne, che dotano le unità immobiliari e edilizie d'impianti igienico sanitari integrativi di quelli esistenti senza aumento di superficie utile. Gli interventi sono ammessi ad eccezione degli immobili vincolati oggetto d'interventi di restauro nel cui ambito vanno inseriti gli interventi di adeguamento.

3. Adeguamento funzionale ed igienico con adeguamento dimensionale:

Rientra nell'intervento di MS con incremento dimensionale delle superfici lorde di pavimento di unità immobiliari senza aumento di volumetria, in quello di RE se comportante nuove volumetrie.

Può perseguirsi attraverso adeguamento della SUL con incremento fino al 20%.

La realizzazione di cantinole interrato, o nel piano cantinato, è consentita e non è da considerare come adeguamento dimensionale. Per gli immobili ricadenti in zona A e in quelli tutelati è ammessi insieme all'intervento di restauro.

4. Impianti reflui, opere per la riqualificazione ecologica e integrazione d'impiantistica.

L'intervento è sempre ammesso insieme a MS.

5. Adeguamento dimensionale dovuto a integrazione d'impiantistica di unità edilizie ad uso produttivo.

E' sempre ammesso anche con incremento di superficie utile nel limite del 15%.

6. Eliminazione di superfetazioni.

L'eliminazione delle superfetazioni, sempre ammesso, caratterizza l'intervento di risanamento conservativo:

- a) aggiunte non autorizzate o prive di valore architettonico;

b) capannoni a uso artigianale o industriale e commerciale, depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura di tettoie, o la copertura di cortili.

8. Utilizzazione dei sottotetti.

E' classificato come RE, ammesso secondo le disposizioni della LR 15/00.

9. Adeguamento prospetti.

E' consentito con procedimento dedotto dalla natura degli interventi, ad eccezione degli immobili vincolati oggetto d'interventi di restauro nel cui ambito va inserito l'adeguamento.

Ha ad oggetto gli elementi di facciata, quali balconi, logge, pensiline, ringhiere, rivestimenti, stipiti, coperture in materiali plastici o lamiere ecc., incompatibili con le caratteristiche ambientali del contesto, come tali da eliminare, perseguendosi la ricomposizione degli elementi configuranti i prospetti delle unità edilizie, con riferimento alla coerenza ambientale, di contesto, e tipo morfologica.

L'adeguamento dei prospetti può correlarsi agli interventi di utilizzazione ai sottotetti ed a interventi di adeguamento funzionale a fini d'illuminazione e aerazione.

(comma aggiunto a seguito accoglimento parziale osservazione n. 199)

10. Ulteriori prescrizioni

Gli interventi di cui ai precedenti punti 3 e 5 in relazione alle differenti zone elementari di cui al D.M. 1444/68, sono ulteriormente così disciplinati:

a) per gli immobili ricadenti nella zona elementare A1 sono ammessi senza incremento della SUL;

b) Per gli immobili ricadenti nella zona elementare A2, B1, B2 sono ammessi con gli interventi di cui ai precedenti punti 3 e 5 a condizione che gli adeguamenti dimensionali siano motivati e documentati e non determinano aumento delle unità immobiliari esistenti.

ARTICOLO 17 Categorie d'intervento ambientale

1. Gli interventi si articolano in sei categorie:

- a) Risanamento ambientale
- b) Ripristino ambientale
- c) Restauro ambientale
- d) Mitigazione d'impatto ambientale
- e) Valorizzazione ambientale
- f) Miglioramento bio-energetico.

2. Il **Risanamento ambientale (RSA)** interventi e misure volti ad assicurare la messa in sicurezza e la bonifica dei siti inquinati, seguiti, in genere, da interventi di ripristino ambientale.

3. Il **Ripristino ambientale (RIA)** interventi volti alla ricostituzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate e alterate, al fine di ricreare biotopi preesistenti: demolizione di opere, edifici, infrastrutture degradati o dismessi, rinaturalizzazione dei suoli, consolidamento di scarpate e terrapieni, ricostituzione della copertura vegetale; rinaturalizzazione del reticolo idrografico, riqualificazione delle sponde, ricostituzione della morfologia originale.

4. Il **Restauro ambientale (REA)** interventi volti a preservare e migliorare aree verdi di particolare pregio storico-ambientale attraverso recupero dei manufatti, rimozione di quelli alteranti i caratteri tipici dei luoghi; reimpianto di specie autoctone.

5. La **Mitigazione impatto ambientale (MIA)** interventi volti a migliorare l'impatto sugli elementi naturalistici, conseguente a interventi edilizi e urbanistici.

6. La **Valorizzazione ambientale (VLA)** interventi volti alla valorizzazione paesistica e funzionale, creazione di componenti paesaggistiche - ambientali, realizzazione di attrezzature finalizzate al godimento dei luoghi, (percorsi pedonali, equestri o ciclabili, attrezzature per la sosta, servizi alle persone sanitarie, didattico - divulgativi, ristoro, parcheggi), e coltivazione agricola.

7. Il **Miglioramento bio-energetico (MBE)** interventi volti a migliorare le prestazioni bioclimatiche degli edifici secondo principi della bio-architettura, mantenimento della permeabilità profonda dei suoli; utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili; recupero delle acque reflue e meteoriche per usi irrigui, uso del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico.

8. Le categorie d'intervento ambientale sono consentite in funzione dei caratteri e dello stato ambientale dei luoghi. In particolare, sono obbligatori:

- a) gli interventi di categoria RIA, REA, VLA nei casi di attività all'aperto che comportino una trasformazione permanente del suolo, nei progetti paesaggistici, nei parchi.
- b) gli interventi di categoria MIA, per le opere e interventi soggetti a procedura di VIA, per gli interventi urbanistici- edilizi di NE che ricadano nella Rete ecologica.
- c) gli interventi di categoria REA, nei casi di interventi di categoria RC, RE, sugli edifici o interventi pubblici nelle zone del tipo ZTO A.
- d) gli interventi di categoria VLA, per le aree esistenti a verde pubblico e per le nuove aree a verde ed a parco e per la zona agricola.

9. Il Comune con riferimento all'intervento MBE, promuove la realizzazione di interventi di categoria MBE attraverso regolamento che disciplina incentivi di carattere urbanistico, fiscale, finanziario, anche a integrazione di misure regionali, statali e comunitarie.

Fino all'approvazione del regolamento è prescritto che nei progetti di nuovi edifici siano previsti:

- gli interventi volti a migliorare le prestazioni bioclimatiche degli edifici anche secondo principi della bio-architettura;
- le azioni per il mantenimento della permeabilità profonda dei suoli;
- gli interventi per l'utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili;
- produzione di aliquote di energia attraverso pannelli fotovoltaici (con quote minime in conformità alle leggi).

10. Il Comune promuove altresì l'incentivazione al risparmio energetico applicato ai fabbricati esistenti e quelli nuovi attraverso specifici "crediti di volumetria" da disciplinare attraverso regolamento. Il PUC stabilisce altresì che tale credito di volumetria, esterno al dimensionamento del PUC, potrà essere applicato a far data dall'approvazione del predetto regolamento.

11. Le implicazioni edilizie conseguenti ad opere ed allestimenti necessarie alla protezione dall'irraggiamento solare dei manufatti non sono da computare nelle valutazioni degli indici di capacità media di utilizzazione edificatoria, né nelle altezze dei corpi di fabbrica. Il raffrescamento ed il riscaldamento passivo delle unità edilizie ed immobiliari, esistenti e di nuova produzione, va perseguito nel corso dell'attuazione urbanistica, da esercitarsi con le modalità ricercate nei progetti di intervento.

E' da sollecitare l'applicazione nella produzione edilizia di tecnologie volte all'autoproduzione di energia da irraggiamento solare, ed a tale scopo le implicazioni volumetriche di tale

impiantistica sono da non computare nei parametri metrici di conformità agli indicatori urbanistici assunti nel PUC.

E' da sollecitare l'adozione di tecnologie che consentano di perseguire l'illuminazione naturale delle unità immobiliari, e la salvaguardia del loro regime acustico attraverso le vetrate isolanti.

ARTICOLO 18 Categorie di intervento per gli spazi non edificati

Riguardano: aree interne a ZTO A, B, C interstiziali a verde, spazi pubblici, privati e spazi non edificati che costituiscono il tessuto connettivo dei nuclei insediativi.

2. Il sistema del non edificato e le modalità di intervento sono riferiti a 2 raggruppamenti:

- a) spazi adibiti a verde, pubblico o privato, interstiziale o marginale;
- b) spazi privati, corti, ecc.;

3. Gli interventi ammessi sono: manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione e nuovo impianto.

4. Tutti gli spazi privati corti, giardini, orti alla data di adozione in giunta del PUC sono inedificabili.

5. L'Amministrazione redige piani di settore di cui alla LR 26/02, volti alla regolamentazione degli interventi pubblici e privati nelle aree non edificate anche nel rapporto col tessuto edificato (Piani del colore).

6. **Manutenzione:** Opere di riparazione, volte a mantenere in efficienza le aree libere esistenti.

7. **Restauro e risanamento conservativo:** Vale il comma 4 del precedente articolo.

8. Ristrutturazione e nuovo impianto

Ripristino o sostituzione di alcuni elementi costitutivi l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Si applica su aree prive di particolari caratteri morfologici ed ambientali e prive di impianto riconoscibile e/o significativo ma che registrano la presenza di elementi da conservare contribuendo alla riorganizzazione morfologica dei tessuti adiacenti.

9. Sugli spazi esistenti a verde, pubblico o privato, sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione della vegetazione volta alla sua conservazione e tutela, opere di risanamento terreni e verde.
- spostamento di essenze non d'alto fusto, nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi, delle alberature allo scopo di garantire la vita vegetativa delle piante, piantumazioni di alberi, essenze o cespugli compatibili con la vegetazione esistente.
- pavimentazione purché interessino una superficie massima del 20% del totale, opere di finitura purché compatibili con gli elementi dell'annesso spazio edificato.

E' vietato: l'abbattimento di alberature esistenti, l'impermeabilizzazione delle aree di pertinenza delle alberature.

10. Sugli spazi esistenti privati corti, ecc. sono consentiti i seguenti interventi:

- conservazione dell'impianto originario della corte, dei collegamenti verticali e delle aperture esistenti.
- sostituzione dei materiali costituenti le pavimentazioni di scale, corti, recinzioni, parapetti, ringhiere e simili.
- realizzazione di coperture, purché smontabili, solo per utilizzazione a serra.

(modificato a seguito accoglimento osservazioni n. 213 e 242)

ARTICOLO 19 Diversità di regime a seguito del PUC

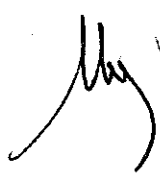
1. Il PUC conferma i PC rilasciati, ~~purché vengono attuati nei termini di legge~~ ed i PUA approvati

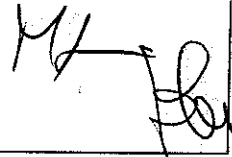
2. Tutti i manufatti *residenziale e/o commerciali* legittimamente costruiti alla data dell'approvazione della proposta del PUC in giunta comunale non cartografati sugli elaborati

del PUC, ma ricadenti in zone F, D del PUC, assumono destinazione B1 insieme al lotto di pertinenza su cui insiste il manufatto, senza ulteriore possibilità di suscettività edificatoria.

3. Il PUC conferma le previsioni in termini di specificazioni funzionali, grandezze, parametri e modalità di attuazione delle varianti al PRG entrate in vigore (essendo trascorsi quindici giorni dalla pubblicazione sul BURC del decreto di approvazione emesso dal presidente della provincia) nel periodo intercorrente tra l'avvio del procedimento di formazione e l'adozione del PUC, a seguito di procedure di riclassificazioni urbanistiche avvenute tramite commissari ad acta.

icatori
aturale
olanti.
azi non
i:
nuovo
C sono
tazione
tessuto
istenti.
ifica e
caratteri
gistrano
gica dei
nti:
amento
i, delle
alberi,
pere di
ree di
e delle
rapetti,
PUA
data
orati



Capo 5° *Attuazione e gestione del Piano*

ARTICOLO 20 Sistemi e Ambiti

1. Il Piano fa riferimento alle unità di suolo dedotte dalla suddivisione dei due ambiti territoriali in cui è stato suddiviso: urbano (agglomerato urbano nelle differenziate componenti ed usi) ed extraurbano (agricolo, forestale, pascolivo).

2. Ciascuno dei detti ambiti è riferimento di classificazione del suolo, dedotta da ZTO, aree di trasformazione e modificazione d'attuarsi attraverso le modalità del comparto edificatorio, e di disciplina di uso, tutela e d'attuazione.

3. L'ambito urbano è suddiviso in "ambiti insediativi differenziati" con valore strutturale, (figure di sintesi secondo la rappresentazione di città di città) come definito al successivo articolo 36. L'ambito insediativo (caratterizza il tessuto urbanistico insediativo della città) è definito nella forma (perimetrazione della città di città), nelle grandezze, nelle regole del transetto e nelle aree di MU e TU, nella viabilità di piano e nelle ZTO.

3.1 L'ambito extraurbano è costituito da suoli non urbani, usi agricoli - forestali - pascolivi, costituito da ambiti di tutela, zone agricole e insediamenti diffusi storici e non.

4. I Sistemi, assumono ruolo strutturante del PUC e configurano l'articolazione urbanistica del territorio e comprendono gli elementi esistenti, e quelli di nuova configurazione:

Spazi pubblici e Verde pubblico: DM 1444/68.

Mobilità: spazi destinati alla viabilità, alla configurazione di percorsi ciclabili o pedonali, infrastrutture di trasporto pubblico.

Ambientale.

ARTICOLO 21 Attuazione del PUC

Il PUC si attua attraverso: interventi edilizi ad attuazione diretta e interventi edilizi ad attuazione indiretta.

1. Per **interventi diretti** si intendono quelli realizzabili direttamente. L'intervento diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria, nella Città consolidata, nell'ambito extraurbano, escluse le aree naturali protette, nel sistema dei servizi, infrastrutture e impianti.

2. Per **interventi indiretti** si intendono quelli subordinati dal PUC all'approvazione di PUA, iniziativa pubblica o privata, o Progetto Urbano (di seguito PU, articoli 23 e 28).

L'intervento indiretto costituisce la modalità attuativa ordinaria, nelle aree di recupero (ad eccezione degli interventi diretti ammessi), nelle aree di TU e MU del tipo ZTO A, B, C, D, E (ad eccezione dei casi previsti dagli articoli 75 e 80).

ARTICOLO 22 Disciplina delle ZTO

1. La disciplina delle ZTO e delle zone elementari risulta dal combinato disposto delle norme relative alle modalità d'intervento, categorie delle destinazioni d'uso, categorie d'intervento edilizio ed urbanistico, specificazioni.

2. Il PUC, per le aree sottoposte ad interventi indiretti, definisce le grandezze in termini di edificabilità complessiva e spazi pubblici e/o superficie compensativa, le destinazioni d'uso, i vincoli e i caratteri da rispettare in sede di formazione degli strumenti attuativi.

3. L'API definisce per le aree di TU e MU del tipo ZTO A, B, C, D, F schede (articolo 75) contenenti norme, e localizzazione delle grandezze del PUC, attraverso la SI, la SC specificando:

- le trasformazioni urbanistiche ed edilizie;



Handwritten signature

- i tipi di intervento;
- le funzioni urbane ammissibili;
- la volumetria realizzabile e le quote edificatorie;
- la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune per spazi pubblici.

5. Le procedure di cui al precedente comma sono disciplinate dagli articoli 75 e 80.

ARTICOLO 23 Progetto Urbano.

1. Per favorire, anche mediante incentivi, l'integrazione e il coordinamento progettuale, finanziario, attuativo e gestionale, tra interventi diretti, tra interventi indiretti, tra interventi pubblici e privati, è facoltà dell'Amministrazione comunale far ricorso al PU fatta salva la possibilità di intervenire con le modalità attuative ordinarie, secondo la disciplina delle diverse zone e componenti, fino all'esercizio di tale facoltà da parte del Comune.

Per l'attuazione degli interventi nelle perimetrazioni di PU, il Comune potrà costituire una STU.

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Capo 6° Formazione dei PUA

ARTICOLO 24 Formazione e attuazione degli interventi indiretti

1. Gli interventi indiretti si attuano mediante PUA, ovvero Progetto Urbano.

2. I PUA possono essere redatti secondo il seguente ordine:

a) dal Comune;

b) dalle STU;

c) dai proprietari, con oneri a loro carico *nei casi previsti dalla normativa vigente, o nei casi in cui, essendo prevista la redazione dei PUA da parte del Comune, questi non vi provvede nei termini definiti dagli API, purché il piano attuativo non sia subordinato alla necessità di acquisire immobili da parte dell'amministrazione comunale.*

La proposta di PUA deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il 51% del complessivo valore imponibile dell'area interessata, ed inclusi nella perimetrazione con la modalità del comparto, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili.

~~Se in tale area sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo alla imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato dall'ufficio tecnico comunale entro trenta giorni dalla formulazione della richiesta da parte degli interessati, sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.~~

d) dal Comune, se i privati, tenuti alla redazione dei PUA a proprie cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli API nei termini da questi previsti (secondo la procedura degli articoli 75 e 80). In tal caso il comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti.

Resta a cura del comune la redazione dei PUA se la stessa amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.

3. Il Comune può subordinare o promuovere l'attuazione dei PUA e delle aree TU e MU attraverso gli API e risorse finanziarie differenziate tra diversi ambiti, con particolare riguardo a quelli che rivestono maggiore interesse pubblico e rilevanza urbanistica.

In caso di inerzia del Comune rispetto ai termini stabiliti dagli API, alla formazione dei PUA di iniziativa pubblica, possono sostituirsi i proprietari.

~~4. I PUA di iniziativa privata, interamente rispondenti alle prescrizioni del PUC e progettati a cura e spese dei soggetti proponenti, possono essere presentati anche se non inclusi negli API (articolo 80 comma 3).~~

~~5. Il Comune provvede alla formazione, adozione e approvazione dei PUA, nel rispetto dei tempi stabiliti da norme statali o regionali. All'atto del ricevimento delle proposte di PUA, o di istanze provenienti da altri Uffici pubblici, il responsabile del procedimento, o il dirigente dell'Ufficio ricevente, fissa il termine massimo per la conclusione dell'istruttoria compatibile con i tempi stabiliti dalle norme per l'assunzione del provvedimento finale di adozione. Entro 30 giorni dallo stesso ricevimento, il responsabile del procedimento comunica al soggetto proponente le eventuali integrazioni da effettuare agli elaborati già presentati e l'eventuale partecipazione del termine di conclusione dell'istruttoria.~~

6. Per i comparti edificatori (di cui agli articoli 77, 78, 79, 80), e per le zone del tipo C o D2, D3, il PUA è d'iniziativa privata del tipo PLC, fermo restando i poteri del Comune in caso d'inerzia del privato.

7. ~~E' ammesso per le aree di MU e TU l'intervento diretto, in caso di accettazione della previsione e localizzazione delle aree formulate dall'API, ed a condizione che IF sia inferiore ai limiti stabiliti dal DM 1444/68 secondo anche la procedura dell'articolo 75, comma 3 e seguenti e articolo 80.~~

ARTICOLO 25 Specificazione dei PUA

1. I PUA, (articoli 26 e 27 della LR 16/04), hanno valore e portata dei seguenti strumenti:

- a) PPE e PLC, legge 1150/42, articoli 13 e 28;
- b) PEEP, legge 167/62;
- c) PIP, legge 865/71;
- d) PII, legge 179/92 articolo 17, e LR 3/96, 26/02;
- e) PR, legge 457/78;
- f) PRU;

2. ~~L'approvazione dei PUA non può comportare variante al PUC. A tal fine non costituiscono varianti al PUC:~~

- ~~a) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;~~
- ~~b) la precisazione dei tracciati viari;~~
- ~~c) le modificazioni del perimetro del PUA rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vineoli, problemi geologici;~~
- ~~d) le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 380, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);~~
- ~~e) la diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi (non venga modificata la SUL massima ammessa dal PUC, salvo variazioni della stessa consentite da norme statali o regionali e la somma, in valore assoluto, delle aree incluse ed escluse non superi il 20% della ST).~~

3. ~~L'adozione delle modifiche è motivata dal comune, al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l'assenza di incremento del carico urbanistico.~~

4. ~~La giunta comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione dei PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla osta e provvedimenti all'uopo necessari, anche mediante lo sportello urbanistico. In tal caso, le varianti al permesso di costruire seguono il procedimento ordinario, senza adozione di atti deliberativi.~~

ARTICOLO 26 Contenuti dei PUA

1. I PUA contengono:

- a) la definizione dell'assetto insediativo, morfologico, funzionale, infrastrutturale, distinguendo tra interventi pubblici e privati e individuando funzioni, destinazioni e CU.
- b) la verifica di sostenibilità urbanistica di tali assetti, rispetto alla dotazione e localizzazione degli standard e al rapporto con le infrastrutture di mobilità e servizi;
- c) la verifica di sostenibilità ambientale;
- d) le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione dei beni di interesse culturale;
- e) gli indirizzi e le prescrizioni per i successivi livelli di progettazione, necessari per il conseguimento del titolo abilitativo;
- f) il piano finanziario, nonché i soggetti e le risorse di finanziamento;
- g) il cronoprogramma;
- h) il piano di attuazione, che definisca i soggetti, le modalità e le procedure di progettazione e realizzazione degli interventi, anche mediante formazione di uno o più comparti;
- i) il piano di gestione.

2. L'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere pubbliche o d'interesse pubblico, con particolare riguardo alle

infrastrutture di mobilità, ivi compresi i servizi di trasporto pubblico, interne ed esterne (previste dal PUC, dai PUA, dal Progetto urbano e dai Piani di settore della mobilità), secondo la ripartizione per fasi e oneri stabilita lett. f) e g).

3. Nella ripartizione per fasi, di cui al comma lett. g), ogni quota di edificabilità privata è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle infrastrutture di mobilità e dei servizi pubblici, che ne assicurino l'agibilità, l'accessibilità, la funzionalità urbanistica. L'amministrazione comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai PUA.

ARTICOLO 27 Oneri degli attuatori degli interventi

Nei PUA sono a carico dei soggetti titolari dell'attuazione degli interventi edificatori i seguenti oneri:

- la cessione, a titolo gratuito, delle aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria e comunque secondo le misure minime stabilite dalla disciplina di PUC;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di quota parte delle connessioni esterne determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti;
- la monetizzazione delle aree a standard non reperite;
- la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree a verde pubblico per una durata non inferiore a 6 anni dalla loro realizzazione;
- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui all'art. 5 della legge 10/1977, a netto dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere stesse.

Il PUA può prevedere, tramite convenzione, l'affidamento della gestione delle aree a verde pubblico ai soggetti attuatori degli interventi, oltre il termine di 6 anni, prevedendo, quale corrispettivo per gli oneri di manutenzione ed esercizio, la possibilità di realizzare e gestire su tali aree una quota della SUL destinata a funzioni non abitative, ovvero impianti sportivi e attrezzature socio-ricreative pubbliche all'aperto, fatto salvo il limite minimo di cessione di aree e standard.

(modifiche apportate a seguito accoglimento parziale osservazioni N. 177 e 178)

ARTICOLO 28 Progetto Urbano, PU.

1. Il PU è una procedura finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni del PUC, in relazione alle parti della città interessate da interventi di rilievo urbano.

Ha la finalità di sollecitare, coordinare e integrare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti e indiretti.

Disciplina incentivi di tipo urbanistico, finanziario e fiscale, volti a favorire l'integrazione degli interventi, la qualità urbana e ambientale, il finanziamento e la gestione privata di opere pubbliche.

Promuove la sostenibilità urbanistica, ambientale, economica e sociale delle iniziative proposte, che devono assicurare elevati livelli di qualità e partecipazione.

2. Il PU è prescritto per la definizione e attuazione delle attrezzature a parco agricolo e fluviale, archeologico, nella definizione di aree sensibili della rete ecologica locale (di seguito REL) o nelle zone EL.

3. La procedura è avviata mediante la predisposizione di uno Schema di assetto preliminare, di iniziativa pubblica o privata (di seguito SAP).

Se predisposto per il coordinamento e la promozione di più aree ad intervento indiretto, il PU è di iniziativa pubblica.

Se di iniziativa privata, il SAP è presentato al Comune dai soggetti che rappresentino le quote di proprietà secondo i limiti fissati per il PUA della LR 16/04.

4. Il SAP può estendersi ad aree ed infrastrutture esterne agli ambiti di PU, anche sottoposte a differenti strumenti o modalità di d'intervento, in ragione della opportunità di coordinamento progettuale, finanziario e attuativo.

Il SAP è costituito da elaborati grafici, normativi e descrittivi che consentano le valutazioni di cui al comma 1 e contengano:

- a) gli obiettivi specifici da perseguire nella parte di città interessata e loro relazione con gli obiettivi generali di piano, incentivi, ecc.;
- b) valutazione degli effetti nel contesto insediativo, ambientale, infrastrutturale, sociale ed economico, definizione degli interventi privati, anche sotto forma di piano preliminare di assetto; interventi pubblici prioritari; finanziamenti pubblici disponibili o attivabili;
- c) definizione del mix funzionale sostenute da indagini sulla domanda privata e pubblica;
- d) la rete di trasporto collettivo e alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale;
- e) la corrispondenza tra lo Schema di assetto preliminare e la disciplina del PUC.

5. Il SAP è approvato dalla Giunta Comunale e depositato e pubblicato per un periodo di trenta giorni.

Entro i successivi trenta giorni chiunque può presentare osservazioni e contributi partecipativi relativi all'assetto urbanistico proposto.

Con la pubblicazione, il Comune sollecita i proprietari, a presentare formale adesione all'iniziativa.

Sulla base dello Schema di assetto preliminare, dei contributi partecipativi e delle adesioni, di eventuali osservazioni e prescrizioni poste in sede di Conferenza di servizi, è redatto il PU nel suo assetto definitivo.

Il PU è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale. Se di iniziativa privata, l'approvazione del PU è subordinata alla costituzione del Consorzio dei proprietari. Il PU può prevedere trasferimenti al suo interno dell'edificabilità prevista dal PUC e individua gli interventi diretti, quelli indiretti per i quali ha valore di PUA, le eventuali aree per interventi indiretti da assoggettare a successivo PUA.

6. Qualora il PU richieda la partecipazione coordinata di più soggetti pubblici, il Sindaco può promuovere per l'approvazione e attuazione, anche per parti, la conclusione di uno o più Accordi di Programma o di Pianificazione secondo l'articolo 12 della legge 16/04 ed il PTR.

7. Al fine di assicurare adeguati livelli di qualità urbanistica, ambientale e architettonica, il Comune ha facoltà di far ricorso, per tutte le fasi di definizione progettuale degli interventi diretti e indiretti del PU, a concorsi di idee o di progettazione.

Tale ricorso può essere stabilito anche per la definizione progettuale degli interventi privati, escluso il SAP di iniziativa privata, senza il vincolo delle procedure e delle formalità stabilite dal Regolamento dei LLPP.

In tale ultimo caso, alla valutazione delle proposte progettuali concorre il soggetto titolare dell'attuazione degli interventi.

(modifiche apportate a seguito accoglimento parziale osservazione N. 81)

ARTICOLO 29 Perimetrazione di aree sottoposte a disciplina di Progetto Urbano.

In tali aree, gli interventi si attuano o con modalità diretta, secondo la specifica disciplina delle zone in cui ricadono, ovvero attraverso la promozione di PU.

Per le finalità dell'articolo 28 i PU potranno prevedere misure e incentivi di carattere urbanistico (diritti di edificazione aggiuntivi fiscali e finanziario, riduzione oneri concessori,

esenzione ICI, contributi finanziari agli interventi privati, finanziamenti per acquisizioni aree e realizzazione opere pubbliche).

Quali incentivi di carattere urbanistico, potrà prevedere la demolizione parziale o totale di edifici, ove già consentito dalle norme, e la ricostruzione degli stessi, con aumento di SUL. Il PU stabilisce, quale bilancio finale complessivo, l'entità del reperimento di nuove aree o spazi a destinazione pubblica, commisurata agli interventi di demolizione.

La maggiorazione della SUL non potrà essere superiore a quella di cui all'articolo 93 comma 2 disciplinante le aree di MU tipo B1 determinata sulla base dei seguenti criteri: zona di appartenenza, destinazioni in atto, tipo di proprietà (unitaria o frazionata), dimensione degli edifici esistenti, tipo di demolizione (parziale o totale) e dimensione dell'area.

Il Comune ha facoltà, senza che ciò costituisca variante al PUC, di far ricorso allo strumento dei PU anche per aree diverse dalle perimetrazioni individuate. Nelle aree del PU è possibile intervenire tramite Piano di recupero, di iniziativa privata, esteso ad almeno un intero isolato.

Fino all'approvazione del PU sono ammessi nelle aree dei progetti urbani gli interventi consentiti per le differenziate zone elementari (A, B,C,D, E, F) secondo la disciplina delle predette zone elementari.

ARTICOLO 30 Contenuto delle convenzioni

1. Le convenzioni stipulate tra enti pubblici e soggetti privati relativamente alla disciplina dei PUA, dei comparti edificatori e dei PU devono prevedere:

- a) le prestazioni oggetto delle convenzioni;
- b) la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi;
- c) le garanzie reali e finanziarie da prestare per l'adempimento degli obblighi e le sanzioni per l'inosservanza degli stessi, ivi compresa la possibilità della risoluzione contrattuale;
- d) gli elementi progettuali, le garanzie e le modalità di controllo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Capo 7°
I vincoli urbanistici

29

ARTICOLO 31 Aree Pubbliche

Il PUC è conforme al disposto della LR 14/82 che ha sancito in mq. 20 per abitante la dotazione minima di spazi pubblici di cui al Decreto 1444/68 per attrezzature e servizi.

ARTICOLO 32 I vincoli urbanistici.

1. I vincoli individuati dal PUC sono di 2 categorie: vincoli conformativi e vincoli urbanistici per spazi pubblici riguardanti zone del tipo ZTO F di progetto.
2. I vincoli conformativi (individuati nelle tavole di analisi del PUC, nel rispetto del PTR, PTCP, leggi, sono zonate con specifiche destinazioni urbanistiche finalizzate alla tutela) sono beni immobili aventi valore paesistico ambientale, categorie di beni che, per le caratteristiche intrinseche e i valori di permeabilità da salvaguardare anche in rapporto ai piani sovraordinati interessano la generalità indifferenziata delle aree e soggetti, e sono esclusi dall'obbligo dell'indennizzo.
3. I vincoli per spazi pubblici configurante zona ad uso monovalente, sono acquisiti attraverso le procedure dell'esproprio ai sensi dell'articolo 38 della LR 16/04 o modalità compensative previste dalle presenti norme (articolo 33).
4. Ulteriori spazi pubblici, secondo le disposizioni della LR 14/82 e del Decreto 1444/68, ricadono nell'ambito delle zone assoggettate a disciplina di PUA o dedotte dalla perimetrazione delle aree di MU o TU ed acquisite gratuitamente attraverso le procedure previste.

(modifiche apportate a seguito accoglimento parziale osservazioni 23, 145, 63)

ARTICOLO 33 Acquisizione aree per spazi pubblici di zona ad uso monovalente.

L'acquisizione dei suoli di zone elementari destinate a spazi pubblici del tipo F del Decreto 1444/68, ad uso monovalente può avvenire attraverso procedimento espropriativo e/o compensativo:

- **Modalità fondata su intervento del tipo espropriativo.**, articolo 38 della LR 16/04.

- **Modalità compensativa con produzione di parcheggi interrati:**

Accordo tra amministrazione pubblica e privato, con risarcimento fondato sulla produzione di parcheggi privati interrati (uno o più piani interrati), d'attuarsi per intervento diretto. L'adozione della modalità compensativa comporta la cessione gratuita delle superfici di suolo a destinazione pubblica.

Tale modalità è applicabile a tutte le aree Fz del PUC.

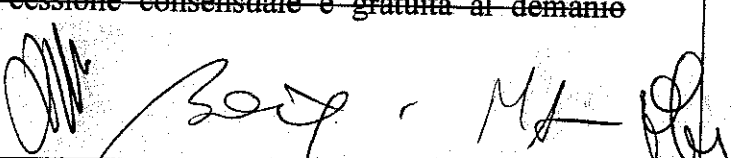
L'API definirà l'entità del risarcimento e conseguentemente anche l'entità dei piani interrati da destinare a parcheggi interrati e l'eventuale ~~esternalità positiva con riferimento all'allestimento della funzione pubblica della superficie fuori terra.~~

Per tutte le aree pubbliche è sempre possibile l'allestimento di piani interrati da destinare a parcheggi attraverso il ricorso a progetti pubblici, privati (concessione) o misti.

- ~~Modalità compensativa attraverso trasferimento di capacità di utilizzazione edificatoria.~~

~~Si applica alle zone destinate dal PUC a zone FZ e/o FT o viabilità di progetto.~~

~~Si fa riferimento all'attribuzione di diritti di edificabilità non utilizzabili in sito, ma attraverso trasferimento di capacità media di utilizzazione edificatoria assentita dal PUC in aree di MU e/o TU. Il trasferimento è accompagnato da cessione consensuale e gratuita al demanio comunale dei rispettivi cespiti immobiliari.~~



• Capacità media di utilizzazione edificatoria trasferibile (atterraggio), attribuita ad aree rientranti nel perimetro dell'ambito dei suoli ad uso urbano destinate a spazi pubblici:

1. Per le aree ad uso agricolo non sottoposte a limitazioni e non partecipanti di comparto edificatorio destinate dal PUC a spazi pubblici del tipo F del Decreto, la quota di edificabilità trasferibile è pari mq/mq 0,083.

2. Per le altre aree (diverse dall'uso agricolo) non sottoposte a limitazioni (vincoli conformativi) e non partecipanti di comparto edificatorio destinate dal PUC a spazi pubblici del tipo F del Decreto, la quota di edificabilità trasferibile è pari mq/mq 0,15.

3. Per le altre aree (diverse dall'uso agricolo) sottoposte a limitazioni (vincoli conformativi) e non partecipanti di comparto edificatorio destinate dal PUC a spazi pubblici del tipo F del Decreto, la quota di edificabilità trasferibile è pari mq/mq 0,083.

4. La capacità non può essere utilizzata in sito e viene utilizzata su iniziativa dei proprietari dei cespiti immobiliari, localizzandosi attraverso atterraggio della edificabilità assentita su SF delle aree MU e/o TU (del tipo B o C) o zone elementari B2 del tipo ZTO B.

5. L'area di pertinenza della capacità media di utilizzazione assentita ed utilizzabile solo per trasferimento è oggetto di cessione volontaria e gratuita al comune, contestuale alla istanza di permesso di costruire edilizia con correlata convenzione.

6. Al fine di favorire l'attuazione del trasferimento e atterraggio di suscettività edificatoria nelle aree B, TUC, MUB, è prescritto:

• che tale possibilità avviene indipendentemente dall'attuazione complessiva dell'intervento MU o TUC per l'intera perimetrazione ovvero per i relativi sub compartimenti e fermo restando la suscettività edificatoria della zona elementare di atterraggio.

• la possibilità del privato, in sede di cessione delle aree ed attuazione del trasferimento di suscettività edificatoria attraverso permesso di costruzione con correlata convenzione, di modificare parte del tracciato dell'eventuale viabilità pubblica prevista dal Piano ma non ancora realizzata a condizione che tale modifica sia contenuta nell'ambito della stessa proprietà catastale ed a condizione che la variazione di superficie (maggiore o minore) relativa alla zona elementare a servizi sia contenuta nell'intervallo del 30-35%.

• che l'altezza dei fabbricati da realizzare nelle zone MUB2, oggetto di suscettività edificatoria dedotta da trasferimento, non può essere maggiore di m. 10,5.

• che le attività ammesse dei fabbricati da realizzare oggetto di suscettività edificatoria dedotta da trasferimento sono del tipo residenziale, commerciale, terziario.

• Incentivo alla trasferibilità.

Per favorire la trasferibilità delle quote edificatorie, è prescritto un incentivo del 25% di cui il 10% al proprietario oggetto di cessione e 15% al proprietario dell'area di atterraggio B2, MU e/o TU. Tale incentivo compensa il valore dell'area relativo alla quota edificatoria proveniente da trasferimento.

Ai fini dell'intervallo di oscillazione di IF delle SF oggetto di quote edificatorie di atterraggio, è stabilito che l'indice non può essere maggiore del 30% di quello stabilito dal PUC o dedotto dalla SUL. Laddove IF incrementato è maggiore delle densità stabilite dal Decreto 1444/68, punto 2 articolo 7, è prescritto come modalità di attuazione il PUA d'iniziativa privata.

ARTICOLO 34 Acquisizione aree per spazi pubblici dedotti da PUA o compartimenti.

Le aree relative agli spazi pubblici ricadenti nei PUA o nelle aree di MU o TU sono acquisite ~~acquisiti~~ gratuitamente dal Comune in conformità alle presenti norme, alla legge regionale 16 del 2004, a seguito delle procedure previste.

PARTE SECONDA
Disposizioni di carattere Strutturale

31

Le disposizioni strutturali hanno validità a tempo indeterminato. Sono finalizzate ad individuare le linee fondamentali di sviluppo a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo. Tale linee sviluppano le azioni della tutela, valorizzazione, trasformazione fisica e funzionale prioritarie per il miglioramento della qualità degli abitanti.

Il PUC, ai fini della tutela e salvaguardia costituisce gli ambiti di tutela mirata con differenti gradi di salvaguardia.

Tali ambiti sono definiti nella parte programmatica con due sigle, E1 e E2.

Nell'ambito di tutela mirata E1 ed E2 sono incluse le aree definite nel TITOLO II che descrive la parte strutturale del piano e nei rispettivi Capi.

Nel TITOLO II sono descritti i caratteri differenziati della tutela mirata per ogni componente strutturale, mentre nel TITOLO III, IV, VI (parte programmatica) i caratteri della tutela mirata sono differenziati nei due ambiti individuati assumendo ruolo di valorizzazione definita e individuata sugli elaborati con le sigle E1 ed E2.

In tal senso, rispetto alla tutela, il TITOLO II ne individua i principi e le finalità, mentre nel TITOLO III e VI, attraverso gli ambiti di tutela mirata E1 ed E2 ne sono individuate le differenti discipline.

Gli ambiti E1 ed E2 sono altresì partecipi del più complesso ambito extraurbano (TITOLO VI) e della struttura del paesaggio e la continuità dei caratteri, segni e riferimenti. Fermo restando l'organicità della struttura del paesaggio e delle possibili unità nel quale coesistono e si incrociano differenti azioni di valorizzazione e le stesse zone agricole elementari E3, i due ambiti di tutela (E1, E2) esplicitano il carattere di tutela in forza anche di misure sovraordinate attraverso misure cogenti e divieti, insieme all'ambito di valorizzazione degli insediamenti diffusi.

TITOLO II

Capo 8°

Componenti del Parte strutturale del PUC

ARTICOLO 35 Aree tutelate per legge.

Il PUC tiene conto dei seguenti tipi di vincolo previsti da leggi statali o regionali, dal PTCP e PTR e rappresentate nelle tavole del PUC, serie A in scala 1:20000:

- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, DL.VO 42/04 articolo 136.
- Beni ambientali tutelati, DL.VO 42/04 articolo 142.
- Aree soggette a vincolo idrogeologico del PSAI Autorità di Bacino Liri - Garigliano - Volturno
- Aree a rischio idraulico del preliminare Piano Stralcio Acque
- Aree a difesa delle falde acquifere, DL.VO 152/06
- Fascia d'inedificabilità di fiumi e torrenti, LR 14/82
- Corridoi ecologici dei fiumi Calore, Sabato, Tammaro, torrente Serretelle del PTCP
- Fascia di protezione dei corridoi ecologici
- Fascia di rispetto cimiteriale, stradale e impianti tecnologici.

ARTICOLO 36 Articolazione delle componenti strutturali

1. Sono componenti della parte strutturale del PUC:

- a) Il Sistema dei beni ambientali e naturalistico.
- b) Il Sistema culturale e del paesaggio.
- c) Il Sistema dei beni architettonici, storici ed archeologici.
- d) Il Sistema infrastrutturale e della mobilità.
- e) L'ambito extraurbano (articolato per ambiti di tutela e zone).

f) Il macro ambito insediativo (articolato per ambiti costituiti da zone, aree di MU e TU, viabilità e caratterizzato da grandezze che individuano il carico urbanistico di progetto).

2. Concorrono a configurare il Piano strutturale:

- a) Il sistema degli spazi pubblici (zone F compreso i parchi).
- b) Le aree di MU e TU fisica e funzionale necessari per la determinazione della consistenza degli spazi pubblici e infrastrutture.

3. Per ogni componente della parte strutturale del PUC, vengono disciplinate:

- Le azioni di tutela, salvaguardia e valorizzazione, modificazione e trasformazione fisica e funzionale.
- Il sistema degli interventi attraverso la disciplina delle zone elementari.
- Il rimando agli API o al RUEC.

4. Relativamente all'ambito insediativo, è stabilito che:

- Concorre a rappresentare la forma della città, (sistema città di città).
- E' individuato dalla perimetrazione, grandezze e regola del transetto (individuazione delle tipologie edilizie per le aree di MU e TU).
- La grandezza è rappresentata dalle aree di MU e TU e dalla somma delle SUL e SC delle predette aree secondo le specifiche funzioni attribuite.
- La somma delle grandezze espresse dagli ambiti è la somma di vani, alloggi e aree pubbliche espresse dal dimensionamento strutturale del PUC per i predetti ambiti a meno delle zone E e B (intervento diretto secondo le prescrizioni del successivo articolo 92).

5. Le disposizioni programmatiche del PUC, e degli API non possono modificare le grandezze degli ambiti, la perimetrazione delle aree di MU e TU, le regole del transetto (tipologia).

6. Gli API possono, tuttavia, ridefinire le grandezze delle singole aree di MU e TU (senza modificare le perimetrazioni) a condizione che i valori complessivi dell'ambito espressi dalle grandezze in termini di SUL e SC, non vengono alterati, né vengono alterati i rapporti tra le differenti specificità funzionali della SUL.

7. Le modifiche ammesse, rispetto alle grandezze dell'ambito, necessarie per rendere dinamica l'attuazione del PUC e favorire l'acquisizione di SC, non possono essere maggiori di quanto è stabilito nel *"Capo 17°: Il miglioramento della qualità del territorio attraverso gli spazi pubblici"*.

8. Le ridefinizioni in termini di grandezze (ma non di perimetrazioni) delle singole aree di MU o TU non possono essere maggiori della medesima percentuale stabilita nel *"Capo 17°"* ancorché riferita all'ambito.

9. Con riferimento alla regola del transetto, la città può esser divisa in 5 fasce:

- 1. Town centre (città centrale).
- 2. Town general (città periurbana).
- 3. Town edge (città della periferia).
- 4. Town country (borghi rurali).
- 5. Town production, district production (distretto o città della produzione).

La zona della town centre appartiene alla configurazione dei quartieri (città, o federazione dei quartieri).

In questa zona (storica, ferrovia, mellusi, libertà), le tipologie di edilizia privata utilizzate sono prevalentemente, il palazzo misto, il palazzo unico (centro storico) il palazzo per appartamenti (di differente altezza). Come tipologia non prevalente (cretarossa, Iacp ponte delle tavole, altro) è utilizzata la casa a schiera e la palazzina).

Ne consegue che in tutte le aree dismesse da modificare o trasformare della town centre le tipologie edilizia privata da utilizzare sono: il palazzo misto, il palazzo unico ed il palazzo per appartamenti.

Nella fascia immediatamente adiacente, la town general, alla tipologia densa esistente corrisponderà una tipologia altrettanto densa o meno densa, ed alla tipologia meno densa esistente corrisponderà la stessa tipologia.

La zona della town edge e quella della town country sarà caratterizzata dal padiglione isolato o la palazzina isolata, la casa a patio o la casa isolata o la casa a schiera.

AM

Resp.

ML

JK

Capo 9°

Valorizzazione del sistema ambientale e naturalistico, linee fondamentali di tutela

ARTICOLO 37 Obiettivi generali di tutela ambientale e naturalistica.

La protezione dell'ambiente estesa all'intero territorio comunale si realizza attraverso il rispetto delle presenti norme. Segnatamente la protezione dell'ambiente è anche definita con due ambiti di tutela mirata, che includono le aree della parte strutturale e definiti nella parte programmata E1, E2 che ne dettaglia misure di valorizzazione.

Il PUC, nel rispetto delle disposizioni vigenti, del PTCP e del PTR, incentiva gli interventi volti:

- all'aumento dell'indice di naturalità degli ecosistemi;
- alla conservazione della diversità eco biologica dei diversi ambienti del territorio;
- alla conservazione del suolo come risorsa non rinnovabile;
- alla conservazione e riqualificazione della copertura forestale esistente e di quella ad elevata sensibilità ambientale e vulnerabilità ai fini della difesa idrogeologica e conservazione del suolo
- al ripristino della continuità tra i diversi ambienti naturali;
- alla conservazione e valorizzazione dei territori agricoli;
- alla individuazione, conservazione e/o ripristino degli habitat faunistici e dei corridoi ecologici;
- alla conservazione di ambienti naturali in aree urbane ed al potenziamento delle connessioni naturali.

ARTICOLO 38 Elementi costitutivi del sistema ambientale: corridoi ecologici.

1. Aree rurali ed aperte (ambito extra urbano)

Gli elementi costitutivi principali del sistema ambientale sono identificati nei corridoi ecologici.

Per gli effetti del PTCP sono individuati i seguenti corsi d'acqua sottoposti a regime di corridoio ecologico:

- Calore (corridoio ecologico regionale secondario) fascia di 300 metri dalla sponda.
- Tammaro (corridoio ecologico regionale secondario) fascia di 300 metri dalla sponda.
- Sabato (corridoio ecologico provinciale principale) fascia di 300 metri dalla sponda.
- Il PUC, ~~individua anche quello riferito al~~ Torrente Serretelle e San Nicola fascia di 150 metri dalla sponda.

Sono aree inedificabili, finalizzate alla ricostituzione degli ecosistemi fluviali, al ripristino delle condizioni di uso sostenibili anche con riferimento alla riduzione graduale delle aree coltivate lungo i fiumi per consentire la spontanea ricostituzione della fascia ripariale e/o interventi di restauro o ripristino ambientale. In ogni caso si applicano le disposizioni dell'articolo 17 delle NTA del PTCP, quelle del parco agricolo e - fluviale, ~~della rete ecologica e quelle dell'ambito~~ e di tutela mirata E1.

2. - Ambiti territoriali di trasformazione, modificazione, conservazione urbana e del sistema dei servizi

Nelle aree ricomprese in detti ambiti ai fini dell'edificazione trovano applicazione le norme di cui alla l.r. 14/82, ~~pertanto Ai sensi della LR 14/82~~, lungo le sponde dei fiumi, dei torrenti, nonché dei canali è vietata ogni nuova edificazione per una fascia di profondità del limite del demanio di:

- a) fiumi mt. 50.
- b) torrenti a scarsa portata mt. 10;
- c) dal limite degli argini maestri e delle zone golenali mt. 50;

Le predette fasce ricadono nell'ambito di tutela mirata E1 dove sono comprese anche le aree del *fanno parte dei* corridoi ecologici. Per le aree non rientranti in detti limiti classificate E1 Ai fini della tutela valgono le norme del presente articolo e quelle dell'ambito di tutela mirata E1.

3. Attraverso l'attuazione del parco (con le modalità del PU, articoli 28 e 29 o con altri strumenti compreso l'accordo di programma o quello di copianificazione del PTR) alle aree dell'ambito della tutela mirata E1 del sistema dei corridoi ecologici si riconosce capacità media di utilizzazione edificatoria da definire in fase di redazione del progetto urbano, non utilizzabile in sito e quindi da trasferire, in zona contigua. L'utilizzazione di detta capacità è condizionata alla cessione consensuale e gratuita al comune delle superfici evitandosi attraverso detta compensazione l'espropriazione. Sulle aree trasferite il Comune promuoverà gli interventi programmati.

4. La trasferibilità di cui al precedente comma non è ammessa fino all'approvazione del PU o costituzione del Parco.

ARTICOLO 39 Tutela dei corridoi fluviali.

Al fini della tutela valgono le norme ~~del presente articolo, quelle dell'ambito di tutela mirata E1 e quelle dell'articolo 17 del PTCP.~~

Ricostituzione degli ecosistemi fluviali:

- potenziamento e/o ricostituzione della fascia ripariale e rinaturalizzazione dei tratti di argine artificializzato;
- eliminazione delle attività ad elevato impatto antropico lungo i corsi d'acqua (cave in alveo, delocalizzazione di aree o impianti industriali poste a meno di 200 metri dalla sponda, ecc.) e ripristino delle condizioni ambientali attraverso rimodellamento degli argini naturali, piantumazione della vegetazione;
- miglioramento della qualità delle acque superficiali;
- conservazione o ripristino del deflusso minimo vitale del corso d'acqua;
- conservazione e/o ripristino della continuità degli ecosistemi fluviali;
- realizzazione di interventi mirati di restauro ambientale in siti particolarmente critici e/o degradati;
- compensazione degli impatti provocati da strutture e manufatti artificiali in alveo (ponti, briglie, ecc.);
- miglioramento delle aree di confluenza fluviale, potenziamento vegetazione, restauro ambientale, ecc..

Ripristino di condizioni di uso sostenibili :

Attività agricole:

- riduzione graduale delle aree coltivate lungo i corsi d'acqua per consentire la spontanea ricostituzione della fascia ripariale;
- per l'attività edilizia vale la disciplina dell'ambito di tutela mirata E1;

Attività industriali:

- per l'attività edilizia valgono le norme dell'ambito di tutela mirata E1;
- per aree ed edifici industriali esistenti, è prescritto studio di impatto ambientale. Lo studio identifica gli impatti prodotti e le misure di minimizzazione e compensazione necessarie a ridurre la pressione sugli ecosistemi fluviali. Tutti gli interventi necessari al ripristino delle condizioni minime di sostenibilità sono oggetto di protocolli di intesa o accordi di programma tra Comune e Provincia per agevolare i privati;

Attività edilizia:

- valgono le norme dell'ambito di tutela mirata E1;

Infrastrutture viarie:

➤ i progetti di infrastrutture viarie e ferroviarie non soggette a valutazioni di impatto ambientale (di seguito VIA) dovranno prevedere interventi di minimizzazione e compensazione degli impatti ambientali;

➤ per gli attraversamenti esistenti valgono le norme di recupero ambientale;

Attività di manutenzione dei fiumi:

➤ tutti gli interventi di manutenzione dei corsi d'acqua dovranno prevedere tecniche di ingegneria naturalistica;

➤ non dovranno essere in alcun modo alterate le caratteristiche naturali delle fasce ripariali e della vegetazione spondale sottoposte ai soli interventi di recupero/restauro ambientale;

Previsioni di usi sostenibili :

Attività sportive e del tempo libero:

➤ sistemi e attrezzature sportive o del tempo libero a basso impatto;

➤ parchi naturalistici o tematici;

Attività didattiche: spazi destinati ad attività didattiche;

Attività scientifiche:

➤ programmi di studio e di ricerca scientifica;

➤ sperimentazioni volte alla realizzazione di un sistema produttivo agro-ambientale a basso impatto;

Produzioni legnose e agronomiche:

➤ produzione legnose (attività vivaistiche) di specie autoctone da utilizzare negli interventi di recupero ambientale.

ARTICOLO 40 Tutela delle riserve di naturalità.

Le aree dei corridoi ecologici appartengono all'ambito di tutela mirata E1. Ai fini della tutela valgono le norme di tutela E1 del presente articolo, ~~quelle dell'ambito di tutela mirata E1 e quelle dell'articolo 18 dell'NTA del PTCP.~~

Ricostituzione degli ecosistemi

Interventi:

➤ conservazione e/o ripristino della continuità degli ecosistemi;

➤ realizzazione di interventi mirati di restauro ambientale in siti particolarmente critici e/o degradati;

➤ conservazione delle caratteristiche ecologiche, florovegetazionali, faunistiche ed idrogeomorfologiche;

➤ valorizzazione del patrimonio storico, archeologico, monumentale e culturale;

- tutela e valorizzazione delle qualità paesistiche.

Ripristino di condizioni di uso sostenibili:

attività agricole:

➤ uso ecocompatibile patrimonio agricolo, ricerche e sperimentazioni, sistema agro-ambientale a basso impatto;

➤ promozione turismo naturalistico;

attività industriali: vale la norma dell'articolo precedente.

infrastrutture viarie: vale la norma dell'articolo precedente.

Previsioni di usi sostenibili:

attività sportive e del tempo libero: vale la norma dell'articolo precedente.

attività didattiche: vale la norma dell'articolo precedente.

attività scientifiche: vale la norma dell'articolo precedente.

produzioni legnose e agronomiche: vale la norma dell'articolo precedente.

(L'articolo 41 è integrato con le prescrizioni del parere VAS -- Regione Campania)

ARTICOLO 41 Aree di protezione dei corridoi ecologici.

Le aree di protezione sono le aree vulnerabili, contigue ai corridoi ecologici, estesi per 1000 dalla sponda dei fiumi o torrenti (stante il contatto diretto tra serbatoio idrico e suolo), al quale va riconosciuto il ruolo fondamentale di filtro per il serbatoio idrico sotterraneo.

1. Per le aree dell'ambito di tutela mirata E1, E2 e per le zone elementari del tipo ZTO E3, e per le altre zone elementari E4, E5, E6 (fermo restando la disciplina specifica delle zone elementari), ricadenti nelle aree di protezione dei corridoi ecologici, sono prescritte le seguenti misure di tutela:

- interventi di protezione e valorizzazione nonché di recupero ambientale delle sorgenti;
- politiche di controllo degli scarichi civili e industriali, adeguamento degli impianti di depurazione, ecc.;
- quelli di cui all'articolo 17 in siti particolarmente critici e/o degradati.
- ripristino di condizioni di uso sostenibili (secondo le norme dei corridoi ecologici).
- Divieto degli interventi di spietramento.

2. In particolare per le aree interessate da zone elementari A, B, C, F e nelle aree di MU e TU, ricadenti nelle aree di protezione dei corridoi ecologici sono prescritte le seguenti misure di tutela:

- Area alberata nei lotti non inferiore a 10 metri al 15% della superficie del lotto da realizzare, a cura dei privati per le aree di modificazione e trasformazione e per il pubblico per le restanti zone.
- Fascia alberata non inferiore a 10 metri per mitigazione nei versanti relativamente alle linee di chiusura delle aree di modificazione o trasformazione, lungo le strade private e pubbliche di piano e/o lottizzazione.

3. Per le aree interessate da zone elementari D e segnatamente nelle aree ASI, D4 ricadenti nelle aree di protezione dei corridoi ecologici sono prescritte le seguenti misure di tutela:

- Quelle di cui al precedente punto 1.
- Quelle di cui al precedente punto 2.
- Quelle derivanti dalla VAS.
- Fascia alberata non inferiore a 15 metri lungo le strade pubbliche del piano ASI, ed aree verdi di nuova costituzione nei lotti non inferiori al 15% della SF.

3.bis Le prescrizioni del presente articolo ed in particolare quelle del precedente comma 2 e 3 sono oggetto di regolamento per l'applicazione e incentivazione all'attuazione delle misure prescritte da realizzarsi da parte di privati, promotori immobiliari, ASI, Comune, IACP, ANAS, ecc.

4. A far data dal Decreto di approvazione del PUC, e fino all'applicazione delle misure del regolamento di cui al precedente comma 3, i permessi a costruire, Dia, ecc, i progetti relativi agli interventi ricadenti nelle aree di cui al presente articolo, devono contenere le rispettive misure previste dai precedenti commi.

5. E' considerata difformità totale la mancata realizzazione degli interventi ed opere previste nel progetto in ottemperanza ai commi 1, 2, 3 del presente articolo.

6. Misure finalizzate alla rimodulazione della zonizzazione delle aree D in località Ponte Valentino in relazione al PSAI.

6.1 Ad integrazione dei precedenti commi 2, 3 e 3bis, e fino all'approvazione del regolamento di cui al precedente comma 3bis e fino all'emanazione di una legge regionale attuativa dell'art. 26 del D.Lgs. n. 112/98, le nuove costruzioni (a far data dalla Delibera di adozione del PUC dal parte del Consiglio Comunale della Città di Benevento) ricadenti nel Piano ASI di Ponte Valentino, devono prevedere concrete misure finalizzate a:

- risparmio ed efficienza energetica
- recupero delle acque piovane
- riciclo e riuso delle acque
- separazione delle reti idriche e di smaltimento acque interne
- opere di minimizzazione ambientale
- uso di materiali ecocompatibili

6.2 Il rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti comma 2, 3, 6.1 deve essere certificato dal soggetto territoriale di competenza nell'area.

6.3 Per le aree poste a ridosso dei corsi d'acqua, dei fiumi e dei torrenti, le nuove costruzioni relative ai lotti liberi del Piano ASI (e laddove l'area interessata non risulti previamente provvista di difese realizzate idonee) fermo restando il preventivo parere dell'Autorità di Bacino competente, dovranno attuare contestualmente alla realizzazione della nuova costruzione misure adeguate di contenimento dei rischi da esondazioni nel rispetto del vigente PSAI, oltre alle prescrizioni dei precedenti punti 2,3,6.1.

7. Misure finalizzate alle modalità di attuazione del Piano rispetto ai siti potenzialmente inquinanti.

Con riferimento ai siti potenzialmente inquinati, come individuati dal Piano Regionale di Bonifica dei siti inquinati della Regione Campania, in caso di cambiamento di destinazione d'uso è prescritto l'attuazione delle misure e azioni contenute nel piano di caratterizzazione di cui al Decreto Legislativo 152/2006 con progetto operativo di bonifica e messa in sicurezza permanente operativa.

Il Piano di caratterizzazione deve essere allegato all'istanza di cambiamento di destinazione d'uso.

Le azioni previste dal piano di caratterizzazione

ARTICOLO 42 Elementi costitutivi del sistema ambientale: Aree ad elevate naturalità e biodiversità

Le aree ad elevata naturalità e biodiversità sono:

- aree a pascolo naturale e praterie d'alta quota ;
- aree a vegetazione boschiva e arbustiva in evoluzione;
- aree a vegetazione di sclerofille;
- aree con vegetazione rada;
- aree percorse da incendi;
- aree prevalentemente occupate da colture agricole con presenza di spazi naturali;
- boschi di latifoglie;
- boschi misti;
- brughiere e cespuglietti;
- prati stabili;
- corsi d'acqua principali e secondari.

Le aree ad elevata sensibilità ambientale sono state cartografate dalle tavole del PUC e distinte in:

- aree a vegetazione boschiva e arbustiva in evoluzione;
- aree a vegetazione rada;
- aree boschive percorse dal fuoco;
- prati stabili.

ARTICOLO 43 Prescrizioni prati stabili

Ai fini della tutela valgono le norme del presente articolo, quelle della zona elementare E1 e quelle dell'articolo 22 del PTCP. Le superfici prative, sono salvaguardate, avendo cura di non

superare il carico di 1,0 Uba/ha o comunque di 170 kg di azoto per ettaro, come indicato nel DM 182/2001.

ARTICOLO 44 Prescrizioni vegetazione boschiva e arbustiva in evoluzione, e percorsa da incendi

Le aree a vegetazione boschiva ed arbustiva sono classificate ambito di tutela mirata E1. Ai fini della tutela valgono le norme del presente articolo, quelle dell'ambito di tutela mirata E1 e quelle degli articoli 23 e 25 del PTCP. La conservazione delle aree a vegetazione boschiva e/o arbustiva in evoluzione, rada e percorsa da incendi è mantenuta e salvaguardata. Le aree boscate i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. E' consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. E' vietata per dieci anni la realizzazione di edifici e infrastrutture per insediamenti civili ed attività produttive, tranne i casi in cui le autorizzazioni siano state rilasciate precedentemente all'incendio.

ARTICOLO 45 Prescrizioni per i boschi

Le aree a bosco sono classificate ambito di tutela mirata E1. Ai fini della tutela valgono le norme del presente articolo, quelle dell'ambito di tutela mirata E1 e quelle dell'articolo 27 del PTCP.

1. Sono sottoposti a tutela i terreni coperti da vegetazione forestale o boschiva, arborea di origine naturale e/o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, nonché i terreni temporaneamente privi della preesistente vegetazione arborea in quanto percorsi o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da altri eventi naturali od interventi antropici totalmente o parzialmente distruttivi, gli esemplari arborei singoli, od in gruppi isolati, od in filari meritevoli di tutela.

Nelle aree boscate si persegue l'obiettivo della ricostituzione del patrimonio boschivo come ecosistema forestale.

2. Sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

- la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali ed interpoderali, di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali.
- le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi.
- le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesistica.

3. L'eventuale attraversamento dei terreni da parte di linee di comunicazione viaria e ferroviaria, impianti, ecc. è subordinato alla loro esplicita previsione mediante strumenti di pianificazione nazionali, regionali od infraregionali, che ne verifichino la compatibilità con le disposizioni del PTCP o, in assenza, alla valutazione di impatto ambientale.

4. L'attraversamento dei terreni d'impianti di rilevanza locale, è subordinato alla esplicita previsione degli strumenti di pianificazione comunali od intercomunali ed a specifico provvedimento abilitativo comunale che ne verifichi la compatibilità con gli obiettivi di tutela.

5. Gli esemplari arborei, sono assoggettati a tutela, non potranno pertanto essere danneggiati e/o abbattuti. Qualora, si rendano necessari interventi (potatura, puntellamento e, abbattimento) tali interventi sono sottoposti ad apposita autorizzazione del Comune.

ARTICOLO 46 Prescrizioni per i corsi d'acqua principali e secondari

E' prescritta la riqualificazione e spontanea della vegetazione ripariale attraverso l'abbandono delle pratiche agricole entro una fascia di rispetto di almeno 10 ml dalla sponda.

Questa fascia è classificata ambito di tutela mirata E1. Ai fini della tutela valgono le norme del presente articolo, quelle dell'ambito di tutela mirata E1 e quelle ~~dell'articolo 28~~ del PTCP. Gli ambiti di tutela comprendono: le fasce di espansione inondabili; e le zone di tutela ordinaria.

Questi ambiti sono classificati ambito di tutela mirata E1, E2. Ai fini della tutela valgono le norme del presente articolo, quelle dell'ambito di tutela mirata E1 ed E2 e quelle ~~dell'articolo 28~~ del PTCP.

Nelle aree ricadenti nelle fasce di espansione inondabili, sono vietati:

- gli interventi che comportino riduzione capacità di invaso, salvo un pari aumento in area vicina;
- apertura di discariche pubbliche e private, deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto;

Nelle zone di tutela ordinaria sono ammesse:

- oltre la fascia di 10 m. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, la realizzazione di strade poderali ed interpoderali con larghezza non superiore a 4 metri, l'attività di allevamento se in atto, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno;
- opere idrauliche;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente come disciplinati dall'ambito di tutela mirata E1;
- il completamento delle opere pubbliche in corso;
- la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità;
- l'incentivazione alla delocalizzazione delle aree industriali esistenti e l'adeguamento funzionale e tecnologico delle aree industriali esistenti non de localizzabili come disciplinati dall'ambito di tutela mirata E1;
- l'incentivazione alla delocalizzazione delle attrezzature turistiche esistenti e l'adeguamento funzionale e tecnologico delle attrezzature turistiche esistenti non de localizzabili come disciplinati dall'ambito di tutela mirata E1;

Negli invasi ed alvei sono comunque vietate:

- le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto ogni aspetto;
- l'apertura di discariche pubbliche e private, depositi di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto, impianti di smaltimento dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori;

In dette aree sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati a:

- alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati;
- le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo;

Inoltre sono ammessi:

- il mantenimento, la ristrutturazione e la localizzazione di capanni ed altre attrezzature per la pesca;
- MO e MS, restauro manufatti edilizi isolati aventi interesse storico-artistico o storico testimoniale;
- opere idrauliche;

Le estrazioni di materiali litoidi negli invasi ed alvei sono disciplinate dalle norme regionali.

ARTICOLO 47 Prescrizioni per i corsi d'acqua minori e le confluenze

Area avente un raggio di 300 metri dal punto di confluenza. Per i corsi d'acqua minori e le confluenze è' prescritto la riqualificazione e spontanea della vegetazione ripariale attraverso l'abbandono delle pratiche agricole entro una fascia di rispetto di almeno 10 ml dalla sponda.

Questa fascia è ambito di tutela mirata E1. Ai fini della tutela valgono le norme del presente articolo, quelle dell'ambito di tutela mirata E1 e quelle ~~dell'articolo 29~~ del PTCP.

ARTICOLO 48 Prescrizioni per le aree di crinale

Ai fini della tutela del sistema dei crinali, valgono le norme ~~dell'articolo 31~~ del PTCP.

In queste aree i manufatti edilizi e gli interventi:

- non possono avere altezza superiore a m. 7,5.
- non costituire insediamenti con tipologia edilizia a schiera.

rispettare i caratteri tipologico - costruttivi riconoscibili nella tradizione locale (dimensione, composizione, materiali costruttivi e di finitura, elementi decorativi, colorazioni di paramento murario, di copertura, degli infissi, ecc.).

- non debbono alterare la percezione visiva attraverso sbancamenti del terreno.

ARTICOLO 49 Prescrizioni per la tutela e la valorizzazione degli habitat faunistici

Le aree sono comprese quelle dell'ambito di tutela mirata E1. Ai fini della tutela valgono le norme del presente articolo, quelle dell'ambito di tutela mirata E1 e quelle dell'articolo 33 del PTCP.

Il Piano faunistico venatorio provinciale 2007/2011 individua nel territorio comunale di Benevento un'oasi di protezione della fauna selvatica. L'oasi che si estende lungo le piane fluviali Beneventane, comprende i boschi igrofili di Cellarulo, di Pantano-Serretelle e quello posto alla confluenza tra il torrente Ienga ed il fiume Calore.

Sono sottoposti a tutela i seguenti ambienti:

- corsi d'acqua presenti con la loro vegetazione igrofila, attrattiva per la fauna acquatica. La rigogliosa vegetazione ripariale insieme alla presenza ittica, anfibia e di invertebrati va a costituire un habitat ideale in particolare per l'avifauna. Specie stanziali come l'airone cenerino, la garzetta, la nitticora, il martin pescatore, la gallinella d'acqua e molti uccelli dell'ordine dei passeriformi trovano abituale rifugio lungo le sponde fluviali dei corsi d'acqua; mentre specie migranti come l'airone bianco maggiore, l'airone rosso, il tarabuso, il tarabusino e altri volatili dell'ordine dei ciconiformi utilizzano i corsi d'acqua della provincia come passaggi preferenziali nelle stagioni intermedie;
- reticolo idrografico (tratti fluviali delle confluenze Calore, Tammaro, San Nicola, Serretelle)
- le sorgenti e i piccoli ambienti umidi;
- il mosaico di aree boscate, cespugli, prati, prati-pascolo e ambienti umidi;
- le piane alluvionali.

I suddetti ambienti sono sottoposti, anche in coerenza con quanto previsto dal PTCP, dal PTR e dal "Documento di indirizzo ed orientamento per la Pianificazione e Programmazione della Tutela Ambientale" - linee Guida dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno, alle seguenti prescrizioni:

- ripristino, restauro, ricostituzione di habitat ripariali e delle aree fluviali;
- incremento della biodiversità del paesaggio rurale mediante l'impianto di siepi, nuclei arborei e filari;
- la creazione di corridoi biologici;
- la manutenzione e la conservazione delle sistemazioni agrarie tradizionali di rilevante interesse conservativo - paesaggistico e di tutela idrogeologica;
- il potenziamento della biodiversità del paesaggio rurale (incentivi per il mantenimento degli spazi agricoli aperti nell'obiettivo di conservare la necessaria diversità di habitat).

ARTICOLO 50 Prescrizioni per la tutela degli elementi diffusi del paesaggio agrario

Gli interventi di tutela sono disciplinati dalle norme della rete ecologica locale.

In ogni caso è prescritto la conservazione delle sistemazioni vegetazionali tipiche del paesaggio agrario locale quali siepi, alberate, gruppi arborei, alberi isolati, ecc. In tutti gli interventi dovranno essere utilizzate specie arboree e arbustive autoctone o tipiche del paesaggio agrario beneventano.

Gli interventi fanno riferimento alle tipologie dell'articolo 17 (restauro ambientale e manutenzione ordinaria e straordinaria di risorse di medio pregio ambientale e naturalistico, ristrutturazione di intere aree o siti degradati).

Capo 10°

Valorizzazione del sistema culturale e del paesaggio, linee di tutela

ARTICOLO 51 Prescrizioni.

La valorizzazione del sistema storico paesistico e dell'identità culturale del territorio è attuata attraverso le prescrizioni riferite alle seguenti categorie:

- al centro storico;
- agli insediamenti diffusi rurali, comprendenti masserie, casali, ecc.;
- ai beni storico-architettonici extraurbani;
- all'orditura infrastrutturale storica;
- ai parchi fluviali ed agricoli;
- ai parchi archeologici;
- agli elementi diffusi del paesaggio agrario;
- agli habitat faunistici;
- ai versanti delle colline beneventane.

Tali categorie sono comprese nello schema di rete ecologica locale, che assume valore di progetto strutturale.

ARTICOLO 52 Parco agricolo e - fluviale

1. Attrezzatura di interesse territoriale del tipo F non partecipa di aree a standard. Il Parco (parco fluviale del Calore, parco fluviale del Sabato, parco fluviale del Tammaro, parco Torrente San Nicola, parco boulevard della piattaforma) persegue, secondo gli interventi dell'articolo 17, le azioni degli articoli 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 (secondo le modalità del PU), la salvaguardia dell'integrità dell'ambiente naturale, il permanere delle attività agricole esistenti, l'allestimento del suolo che agevoli la fruizione dell'ambiente naturale, la vigilanza contro manomissioni ed incendi, il risanamento e restauro ambientale, difesa idrogeologica, salvaguardia e corretto uso delle risorse e dei valori biologici, ambientali e paesaggistici, recupero dei manufatti rurali esistenti anche a fini ricettivi attraverso interventi di ristrutturazione e cambiamenti di destinazione d'uso.

Persegue la conservazione mirata della rete relazionale, attrezzando l'area con percorsi e luoghi di sosta, ristoro, esposizione, avvalendosi del recupero di elementi esistenti, e la realizzazione di percorsi pedonali, equestri, ciclabili, aree di sosta, nuclei di attrezzature scoperte per il gioco libero e lo sport uso turistico, ricettivo, ricreativo, zone alberate, radure destinabili ad attività del tempo libero e interventi di produzione di energia rinnovabile.

2. L'area del parco comprende i **"corridoi ecologici"** ed anche le **"aree di protezione del corridoio ecologico"** pari a 1000 metri dalla sponda (compresi i 300 del corridoio), dove è ammessa a seguito della predisposizione del PU, la localizzazione di volumetrie (residenziale, produttivo, servizi), utilizzando la volumetria di trasferimento delle aree del corridoio ecologico (comma 3, articolo 38).

Fino all'approvazione del PU o costituzione del parco alle aree presenti nel perimetro del parco si applicano le norme delle rispettive dell'ambito di tutela mirata E1, E2 e zone elementari E3, ecc. e quelle delle aree di protezione con le prescrizioni di cui al precedente articolo 41.

ARTICOLO 53 Rete Ecologica

1. Obiettivo della Rete Ecologica è il **"riequilibrio ecologico"** e difesa della biodiversità mediante la messa in rete delle aree a più elevata naturalità e delle matrici ambientali potenziali

attraverso la previsione di azioni di tutela e mitigazione (articoli 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50). Più specificamente attraverso connessione delle aree a maggiore naturalità del territorio classificate ambito di tutela mirata E1, E2, zone elementari E3, E4, A2, F2z, F2t.

Si tratta di un sistema di protezione che "allarga" le aree protette mediante la riqualificazione di habitat circostanti e che li "collega" tramite corridoi e aree di sosta per la dispersione e la migrazione delle specie. Rappresenta un'infrastruttura naturale e ambientale che persegue il fine di interrelazionare e di connettere ambiti territoriali dotati di presenza di naturalità.

Sono partecipi dell'infrastruttura i corridoi ecologici (del Sabato, del Calore, del Tammaro e del Serretelle), i boschi, le aree di tutela paesaggistica, i corsi d'acqua minori, l'area di Pantano, l'area archeologica di Cellarulo e l'oasi faunistica, e i parchi extraurbani classificati zone del tipo E1, E2; il sistema dei parchi in ambito urbano classificati F2

2. Gli obiettivi della Rete Ecologica devono essere sviluppati in modo da garantire:

- funzioni sia ecologiche, che fruibili (greenway utilizzabile per mobilità non motorizzata) e paesistiche (interruzione delle conurbazioni continue con salvaguardia dell'identità dei nuclei, orizzonte naturale fruibile dai diversi insediamenti, tutela degli ambiti di pertinenza degli edifici di valenza ambientale, salvaguardia degli ambiti agricoli con valenze storico-culturali).
- tutela e crescita del patrimonio agro forestale con sviluppo delle previsioni di rimboschimento delle cave dismesse, della pianura (corridoi infrastrutturali) e delle aree a esondazione programmata.

3. Il PUC impone, attraverso la disciplina dell'ambito di tutela mirata E1, E2 e delle zone elementari del tipo ZTO E3:

- l'incentivazione delle pratiche agricole a basso impatto ambientale che conservino la struttura del territorio e i suoi elementi fondamentali (siepi, prati stabili, risorgive).
- la realizzazione di infrastrutture viarie con il posizionamento di sottopassi o sovrappassi per animali corredati di elementi utili al loro funzionamento e ampie fasce boscate lungo l'infrastruttura.
- il potenziamento naturalistico dell'ambiente esistente con una priorità relativa al mantenimento dei biotopi esistenti attraverso l'ampliamento del ruolo ecologico dei boschi con interventi che devono tendere al mantenimento o alla creazione di una elevata diversità ambientale.

4. Il PUC, attraverso i progetti della REL persegue:

- il mantenimento e potenziamento delle funzionalità delle zone umide,
- il miglioramento, e dove possibile ricostruzione, dei boschi igrofilo, e degli ambienti di ripa, garantendo fasce di rispetto che consentano la loro naturale evoluzione;
- il mantenimento dei biotopi esistenti.
- la valorizzazione del ruolo ecologico dei boschi con interventi che devono tendere al mantenimento o alla creazione di una elevata diversità ambientale tramite in particolare di miglioramento strutturale del bosco e incremento della funzione trofica e di rifugio del bosco.
- l'incremento delle siepi e dei filari di alberi nei campi agricoli circostanti e lungo le strade rurali presenti nelle fasce laterali dei fiumi allo scopo di creare una contiguità con il territorio agricolo circostante.
- la ricostruzione naturale attraverso interventi mirati allo scopo quali ad esempio l'adozione di criteri di manutenzione idraulica nel massimo rispetto dei valori, la tutela delle aree di esondazione e la adozione sistematica di criteri di ingegneria naturalistica per gli interventi di sistemazione degli alvei.

La realizzazione di infrastrutture viarie dovrà prevedere, anche in fase progettuale, il posizionamento di sottopassi o sovrappassi per animali corredati di elementi utili al loro funzionamento. Dovranno essere previste ampie fasce boscate lungo l'infrastruttura.

5. Nelle aree agricole, il PUC, propone attraverso PU (anche non perimetrali) di avviare a livello locale dei progetti di riqualificazione paesistica da attuare mediante l'inserimento sistematico nelle pratiche colturali insediate di popolamenti vegetali (siepi) e di rinaturalizzazione di sponde ed argini del reticolo idrografico minore attraverso i seguenti interventi:

- mantenimento di radure con prati naturali o a pascolo
- formazione di siepi alto-arbustive nelle aree rurali
- mantenimento di coltivazioni arboree di cultivar tradizionali
- mantenimento dei terrazzamenti e delle colture tradizionali connesse.

6. Sistemi di attuazione:

- Progetti pubblici e privati secondo le categorie dell'articolo 17.
- PU, PUA.

viare a
erimento
i) e di
seguenti

Capo 11°

Valorizzazione del sistema dei beni architettonici, storico-archeologici, linee fondamentali di tutela

ARTICOLO 54 Tutela dei beni storico-archeologici

La tutela e la valorizzazione dei beni storico-archeologici si realizza attraverso il rispetto delle norme del PTCP, le norme del PUC, l'istituzione dei Parchi archeologici.

Ai beni di interesse storico-culturale archeologico, il PUC riconosce un ruolo insostituibile come fattori di caratterizzazione territoriale e fondamentali dell'identità collettiva. Il Comune s'impegna a garantirne la sostanziale integrità nello stato e nel luogo in cui si trovano, a tutelare e valorizzare i beni di interesse storico-archeologico, delle presenze archeologiche accertate e vincolate, le preesistenze non ancora assoggettate a provvedimenti di tutela.

I beni territoriali di interesse storico-culturale sono cartografate nelle tavole del PUC.

Non possono essere autorizzati interventi di trasformazione del territorio che ostacolino la leggibilità delle tracce storiche e degli elementi storico-archeologici, architettonici e monumentali presenti.

(modifiche a seguito parere Soprintendenza)

ARTICOLO 55 Linee guida della tutela relativi ai caratteri della città antica e moderna d'interesse storico, comprendente le ZTO del Decreto 1444/1968 del tipo A (consolidata ad elevata complessità funzionale) B, F.

1. Perimetrazione

Il Centro storico della Città di Benevento è individuato attraverso la perimetrazione nelle cartografie in scala 1:2000 e 1:4000.

L'agglomerato urbano compreso in tale perimetrazione nel quale si ravvisa interesse storico architettonico - urbanistico - ambientale comprende le ZTO del tipo A, B, F del DM 1444/68 suddivisa in sottozone.

La perimetrazione dell'agglomerato urbano (centro storico) consegue da ricognizione accurata della cartografia storica e moderna, dalla narrativa dei presumibili connotati della città romana e da porzioni della Città che concorrono a delineare significative fasi di sviluppo urbanistico e storico-testimoniale importanti per una compiuta comprensione della trasformazione antropica del territorio (settore settentrionale dell'edificato cittadino, dal ponte vanvitelliano sul Calore all'impianto originario della stazione ferroviaria per il tramite di via Principe di Napoli, del Rione Libertà relativamente al quartiere di fondazione edificato nel periodo tra le due guerre e del Viale degli Atlantici fino ai giardini Piccinato).

La cartografia storica e moderna consente di evidenziare nell'ambito del perimetro le seguenti fondamentali componenti partecipi dell'agglomerato urbano:

- L'area archeologica, ed i siti di interesse archeologico, oggetto di specifica disciplina;
- Agglomerato urbano ricadente nel perimetro delle mura longobarde;
- Agglomerato urbano perimetrato dagli alvei delle acque di scorrimento dei fiumi Calore e Sabato.

2. Disposizioni generali

Nelle aree ed immobili ricadenti nella perimetrazione del centro storico relative alla zona A e B, valgono le seguenti disposizioni:

- 2.1 a meno di specifiche disposizioni caratterizzanti la disciplina delle zone elementari, (o le definizioni degli API) nelle unità di intervento oggetto di operazioni di conservazione o modificazione (restauro, risanamento conservativo, risanamento conservativo combinato a

ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzione, ecc.) le densità edilizie non devono superare quelle esistenti;

- 2.2 gli interventi sul costruito sono da correlare ad interventi sugli spazi non costruiti, ricorrendo a progetto integrato di recupero dell'insieme degli spazi. L'atto abilitativo deve fare riferimento alle modalità di intervento assentite attraverso il provvedimento, avente ad oggetto il costruito ed il non costruito;
- 2.3 le aree configuranti giardini privati prospicienti le unità edilizie dichiarate di interesse culturale possono essere destinati a parco di uso pubblico, convenzionando con il comune il modo di uso e fruizione, comunque mirato alla valorizzazione culturale e sociale degli spazi aperti di interesse culturale;
- 2.4 va perseguita la rimozione delle superfetazioni, costituite da integrazioni volumetriche incongrue, quali tettoie, volumi aggiunti finalizzati alla installazione di servizi igienico sanitari; rivestimenti incoerenti;
- 2.5 va perseguita l'eliminazione di capannoni, depositi, magazzini ottenuti con la chiusura di corti, cortili, o la realizzazione di tettoie, anche operando attraverso trasferimento di accertate consistenze volumetriche, ed atterraggio in zone a disciplina urbanistica conforme;
- 2.6 va perseguito l'adeguamento dei prospetti;
- 2.7 va perseguita la conservazione ed il ripristino di aree cortilizie di interesse storico - tipologico, e quindi testimoniale, così come delle aree di pertinenza degli immobili, quali orti e giardini;
- 2.8 va perseguita la conservazione e tutela delle alberature esistenti ed in generale della vegetazione che caratterizza i margini e gli interstizi dell'edificato storico;
- 2.9 va perseguita la conservazione dei caratteri tipologici di insieme caratterizzanti le unità edilizie; nonché delle modalità di copertura delle unità morfologiche;
- va perseguito il consolidamento dei muri di contenimento di terrazzamenti, agricoli ed urbani;
- 2.10 in assenza di prescrizioni specifiche del PUC, non sono ammessi interventi di demolizione, anche parziale, che modifichino tracciati stradali, e gli allineamenti caratterizzanti i tessuti insediativi;
- 2.11 gli adeguamenti tecnologici comportanti allestimenti per gli impianti, quali contatori, ecc., non devono incidere sulla coerenza dell'impianto architettonico e visivo;
- 2.12 negli elaborati di permesso di costruire e denuncia di inizio di attività, va rappresentato il colore e la tonalità degli interventi di tinteggiatura delle pareti comunque visibili dal pubblico;
- 2.13 gli interventi di iniziativa comunale, volti al restauro o allestimento comportante arredo urbano di spazi pubblici, definiti attraverso "Progetti Unitari" riguardanti aree pubbliche e isolati contermini, o volti alla realizzazione di percorsi pedonali protetti, devono risultare conformi alla disciplina degli interventi edilizi di tal natura;
- 2.14 le preesistenze volumetriche vanno accertate attraverso rilevazioni oggetto di perizia asseverata;
- 2.15 gli interventi dovranno risultare conformi alle disposizioni della legge regionale sulla tutela dall'inquinamento acustico. In applicazione della L. 26 Ottobre 1995, n. 447, "Legge quadro sull'inquinamento acustico", art. 6, negli interventi non dovranno riscontrarsi valori di attenzione correlati a specifiche sorgenti emittenti di misura superiore ai 3dBA di livello sonoro equivalente.
- 2.16 gli interventi di demolizione e ricostruzione degli immobili ricadenti nelle zone elementari A1 del tipo ZTO A non sono ammessi. Gli interventi di demolizione e ricostruzione degli immobili ricadenti nelle zone elementari A2, B1 del tipo ZTO A e B

sono ammessi senza incrementi volumetrici a meno dei casi di cui al precedente comma 2.1 ed a condizione che riguardano immobili realizzati successivamente al 1967.

- 2.17 per gli immobili, edifici singoli o unità immobiliari plurime configuranti cassoni edilizi, ricadenti nelle zone elementari A2 e B1, relativamente agli interventi di cui al comma precedente, costruiti antecedentemente al 1967 e per quelli realizzati successivamente, è ammesso da parte dei privati la presentazione di un piano di recupero di edificio singolo (configurante unità minima d'intervento) avente valore di PUA con le procedure di cui alla legge regionale 16 del 2004.
- 2.18 il piano di recupero, di cui al precedente comma, può prevedere la demolizione e ricostruzione d'immobili esistenti con modifica delle destinazioni d'uso degli edifici che versano in condizione di esplicito degrado, dismessi e/o privi di elementi significativi architettonici.
- 2.19 in caso di ravvisata necessità giustificata da motivi di adeguamento e/o ricomposizione della cortina edilizia, il piano di recupero può ammettere incrementi della SUL da realizzarsi anche con incremento volumetrico.
- 2.20 la nuova altezza dell'edificio ricostruito secondo il precedente comma 2.18, non può essere maggiore di un piano rispetto all'altezza dell'edificio esistente (a condizione che sia inferiore a m. 12,5) ed in ogni caso la nuova altezza non può superare quella degli edifici adiacenti.
- 2.21 la norma relativa all'altezza di cui al precedente comma si applica anche per le aree MUB1.
- 2.22 gli interventi ammessi sugli immobili e aree libere ricadenti nella perimetrazione del Centro storico, a meno della mera manutenzione ordinaria, sono sottoposti a parere obbligatorio vincolante delle competenti Soprintendenze per i beni architettonici e per i beni archeologici che si esprimeranno nel termine di novanta giorni dalla ricezione della documentazione progettuale completa da inoltrare corredata di istruttoria preliminare favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale; detti pareri devono intendersi indipendenti da ogni ulteriore procedura autorizzatoria prevista dalle vigenti norme.

3. Disposizioni relative al carattere degli interventi

Nelle aree ed immobili ricadenti nella perimetrazione del centro storico relative alla zona elementare A (A1 e A2) e B1 valgono le seguenti disposizioni:

3.1 Negli interventi di risanamento conservativo è consentita la demolizione e ricostruzione di parti accessorie irrimediabilmente deteriorate anche con sistemi costruttivi diversi, a condizione che la tipologia formale e i materiali di finitura siano compatibili con quelli del fabbricato principale.

3.2 E' consentito il riutilizzo dei sottotetti per funzioni abitative o in difetto di altezza per funzioni accessorie, anche mediante abbassamento dell'ultimo solaio, a condizione che ciò non modifichi la geometria della scala principale nè la fisionomia della facciata su strada o sul cortile, e sia compatibile con dipinti, stucchi, decorazioni e strutture dei soffitti.

3.3 E' consentito il frazionamento e/o accorpamento delle unità immobiliari; la variazione di destinazione d'uso compatibile con le destinazioni di zona e con la dotazione di standard edilizi; produzione di parcheggi vincolati alla destinazione.

4. Disposizioni relative alla consistenza degli interventi

Nelle aree ed immobili ricadenti nella perimetrazione del centro storico relative alle zone A2 e B1 vale la seguente disposizione:

A meno di disposizioni specifiche negli interventi di ristrutturazione edilizia le operazioni sul cespite immobiliare dovranno risultare contenute nei limiti delle volumetrie asseverate nei

rilievo edilizio, finalizzando l'intervento all'adeguamento dimensionale ed igienico sanitario di unità immobiliari, ed al perseguimento di funzionalità distributiva delle stesse.

5. Disposizioni relative all'utilizzazione funzionale

Nelle *aree ed immobili ricadenti nella perimetrazione del centro storico relative alla zona A* valgono le seguenti disposizioni:

A meno di limitazioni o specificazioni all'uso riportate nelle zone elementari, sono compatibili con le caratteristiche di zona le seguenti attività:

- attività abitative, residenza permanente e residenza turistica;
- attività di servizio usi di tipo diffusivo, attività commerciali al dettaglio, attività pararicettive ed esercizi pubblici;
- attività produttive, attività artigianali di servizio alle famiglie ed alla produzione, e laboratoriali, compatibili con gli usi residenziali, da punto di vista del rumore, del traffico generato, e dell'inquinamento di suolo ed aria;
- attività turistico-ricettive;
- attività connesse all'istruzione, dell'obbligo, superiore ed universitaria;
- attrezzature pubbliche, o di uso collettivo.

Non sono compatibili all'uso le pertinenze agricole costituite da stalle.

Le eventuali pertinenze agricole dismesse possono essere oggetto di riuso attraverso interventi di recupero dei volumi effettuati nel rispetto delle preesistenti caratteristiche volumetriche, dei profili, di copertura. L'intervento si configura come di ristrutturazione.

6. Articolazione delle zone

6.1 La zona territoriale omogenea del tipo A, connotante il processo formativo di nucleo insediativo partecipe dell'agglomerato urbano di interesse storico documentario, si articola nelle seguenti zone normative di intervento:

- zone normative elementari del tipo A.
- comparti edificatori del tipo MU B, finalizzati alla conservazione innovativa attraverso ristrutturazione urbanistica ed edilizia e disciplinati nella parte programmatica.

6.2 Il sistema degli spazi pubblici destinati alle attrezzature collettive conforma la zona normativa elementare del tipo F di cui al D.M. 1444/68.

Nel perimetro della zona normativa del tipo A si colloca il parco archeologico, classificato come attrezzatura speciale a disciplina specifica, non configurante area da computare come standard.

Il sistema della mobilità conforma la zona normativa elementare del tipo Ft.

Le articolazioni dell'agglomerato urbano di interesse storico documentario si assumono fondative della disciplina di uso e tutela del suolo.

I caratteri tipo morfologici delle unità edilizie, ed i caratteri dello spazio pubblico di relazione sono stati dedotti da rilevazione diretta.

6.3 Il patrimonio di beni di interesse culturale, archeologico ed architettonico, è costituito da:

- beni culturali di dichiarato interesse archeologico, già configuranti area archeologica, nonché i parchi archeologici di nuovo impianto;
- unità edilizie speciali per l'interesse storico architettonico, già dichiarate tali, o riconosciute tali nelle valutazioni qualitative formulate nel progetto di PUC, nelle differenziate modalità di utilizzazione; ed aree a verde ornamentale (aree connotate da colture non di reddito agricolo, destinate al godimento e praticate in spazi di pertinenza di residenze);
- spazi pubblici riconosciuti di interesse culturale per qualità intrinseche o relazionali nelle valutazioni qualitative formulate (nel progetto di PUC, configuranti piazze, o invasi di viabilità di impianto urbanistico).

6.4 Le zone elementari in cui si articola la zona A sono le seguenti:

- a) zona del tipo A1, costituita da unità edilizie configuranti edifici speciali per interesse intrinseco o spazi aperti di dichiarato interesse storico - architettonico - archeologico;
- b) zona del tipo A2, costituita da unità edilizie, spazi pubblici e viabilità locale, definenti il "tessuto ordinario" ad uso prevalentemente residenziale del nucleo insediativo storico stratificato dell'agglomerato urbano;

6.5 Nel perimetro della zona elementare sono presenti componenti differenziate dell'agglomerato urbano, quali aree ed attrezzature archeologiche; edifici, giardini o aree inedificate di pertinenza di unità edilizie, di dichiarato interesse culturale; edifici, giardini o aree inedificate di pertinenza di unità edilizie ritenute di primario interesse architettonico; invasi stradali di impianto urbanistico di primaria rilevanza nella identità storica del tessuto insediativo. I perimetri delle unità edilizie sono fondamento per la perimetrazione di aree configuranti unità di intervento.

7. I caratteri delle unità edilizie

Il ruolo attribuito nella definizione della disciplina di uso e tutela del suolo alle esistenti unità edilizie rientranti nel perimetro della parte dell'agglomerato urbano riconosciuta di interesse storico ambientale ha condotto ad approfondirne analiticamente i caratteri, dedotti da rilevazione diretta.

Gli esiti della rilevazione sono rappresentati negli elaborati di analisi. Il metodo di rilevazione ha teso a riconoscere e perimetrare gli isolati partecipi del tessuto urbanistico, e nel loro perimetro le unità edilizie. Si sono dedotti i seguenti caratteri:

7.1 Caratteri tipo morfologici:

- T1 Edifici pubblici e/o di uso pubblico, documenti di storia, arte e civiltà, di qualsiasi tipologia edilizia, compresi nell'elenco degli edifici storici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004;
- T2 Edifici privati di qualsiasi tipologia, a destinazione residenziale e/o direzionale, configuranti documenti di storia, arte e civiltà, di qualsiasi tipologia edilizia, compresi nell'elenco degli edifici storici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 o comunque riconosciute di interesse storico-artistico;
- T3 Edifici residenziali e/o direzionali signorili, monofamiliari o condominiali di ordinario interesse;
- T4 Edifici prospicienti lo spazio pubblico viario, conformanti cortine edilizie riconosciute di interesse storico per la relazione di continuità con gli edifici speciali o appartenenti alla cortina delle mura alto-medievali o contenenti elementi di spoglio della città o costituenti componenti edilizi di valore;
- T5 Unità edilizie di base a struttura autonoma, masserie, ville ed edifici monofamiliari a blocco e a prospetti liberi, non rilevanti sotto il profilo storico artistico, coerenti con il tessuto urbanistico della cui genesi sono diretta manifestazione;
- T6 Edilizia minore prevalentemente residenziale;
- T7 Edifici esclusivamente destinati ad attività produttive, capannoni e depositi non pertinenziali di fabbricati ad altra funzione;
- T8 Edifici condominiali a blocco o articolati in più bracci, o in linea, a prospetti liberi, prevalentemente moderni con strutture intelaiate;
- T9 Edifici speciali (attrezzature e servizi), pubblici e privati.
- T10 Spazi inedificati (spazi liberi derivanti da modificazioni del tessuto);
- T11 Spazi inedificati integrati nell'unità edilizia (corti, cortili, chiostri, spazi di risulta, ecc.);
- T12 Giardini privati, aree a verde ornamentale (aree connotate da colture non di reddito agricolo, destinate al godimento e praticate in spazi di pertinenze di residenze);
- T13 Giardini e spazi pubblici caratterizzati da segni di specifica cultura materiale;
- T14 Orti urbani.

7.2 Grado di interesse storico artistico ambientale:

- V1 Fabbricati di rilevanza storica, artistica, ambientale;
- V2 Fabbricati dotati di cortine su strada di interesse per valori intrinseci, nonché parti di edifici T1 e T2;
- V3 Fabbricati intrinsecamente non rilevanti, ma componenti tipologicamente essenziali alla morfologia dell'isolato o della parte di città;
- V4 Cortine prive di valori intrinseci, ma essenziali alla continuità dell'invaso spaziale della strada o della piazza;
- V5 Fabbricati non partecipi della configurazione urbana o comunque incongruenti al contesto;

7.3 Condizioni di conservazione

S1	Buono
S2	Sufficiente
S3	Cattivo
S4	Pessimo
R	Rudere

ARTICOLO 56 Tutela del patrimonio edilizio ed architettonico della zona A.

1. Recupero diffuso

Per la consistenza e condizione del patrimonio edilizio esistente, come verificato nelle analisi è prioritario l'obiettivo del recupero diffuso del patrimonio edilizio esistente da attuarsi con modalità compatibili con i valori riconosciuti.

Il patrimonio è caratterizzato da precarie condizioni prestazionali, con inidoneità conseguente ad obsolescenza tecnologica, precarietà igienico sanitaria, e insediativa.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è finalizzato alla salvaguardia, valorizzazione ed efficiente utilizzo nel quadro della manovra di rigenerazione del tessuto urbanistico della città antica comportante interventi pubblici sugli spazi pubblici e sugli immobili avente valore storico, culturale, archeologico.

Sicché la manovra urbanistica del PUC, è così sintetizzabile:

1. Interventi diretti favoriti dalle schede di analisi e relative norme conseguenti.
2. Promozione del riuso efficiente attraverso cambiamenti di destinazioni d'uso compatibili con il tessuto urbanistico attraverso modalità dirette.
3. Incentivi disciplinati dal RUEC o API.
4. Interventi indiretti favoriti e promossi dall'attivazione delle schede di dettaglio dell'API, o dai privati (redatti secondo le disposizioni seguenti relative all'analisi di compatibilità degli interventi e valutazioni).
5. Interventi diretti relativi agli adeguamenti.
6. Progetti esecutivi d'iniziativa pubblica per la valorizzazione delle aree archeologiche.
7. Aree perimetrate dagli API da sottoporre a concorsi di progettazione.

2. Analisi di compatibilità di modalità di intervento.

Insieme degli approfondimenti aventi ad oggetto unità di intervento, concernenti i caratteri tipo morfologici, il grado di interesse, la consistenza, la compatibilità dell'utilizzazione funzionale, lo stato di conservazione. Su tale approfondimento si fonda la scelta del tipo intervento. L'analisi di compatibilità si rappresenta attraverso elaborati tecnici specifici, costituiti da grafici e relazione. Detta analisi è obbligatoria per tutti gli interventi di recupero.

Il progetto di restauro, di risanamento conservativo o di ristrutturazione, deve documentare esaurientemente lo stato di fatto; va quindi documentato con il rilievo e l'analisi storico-morfologica dell'immobile, ricorrendo altresì ad idonea documentazione fotografica. Il progetto di intervento deve perseguire la valorizzazione della configurazione volumetrica compositiva e decorativa del manufatto oggetto di recupero, nonché la valorizzazione della sua configurazione tipologica e della sua articolazione distributiva (spazio interno).

3. Valutazione di compatibilità di intervento.

La valutazione della compatibilità funzionale, formale ed ambientale dell'intervento verrà dedotta dal rispetto, perseguito attraverso il progetto, dell'organismo edilizio, delle sue parti ed elementi costitutivi che presentano carattere unitario e compiuto, e che in quanto tali sono da ritenersi di interesse culturale, con riferimento alla coerenza riguardo ai seguenti fattori:

- a) articolazione volumetrica delle masse in correlazione ai caratteri tipologici e morfologici riscontrati;
- b) il disegno di insieme e di dettaglio delle facciate, caratterizzanti il tipo edilizio; le opere di rifinitura previste;
- c) i cornicioni di copertura e l'andamento dei tetti;

- d) la configurazione degli atri, corpi scala, giardini, orti urbani, delle corti, delle aie con ruolo nella organizzazione degli accessi, e del rapporto interno - esterno;
- e) le opere murarie, esterne ed interne, testimonianti la cultura progettuale e costruttiva datata del manufatto oggetto di recupero;
- f) la definizione unitaria degli spazi esterni, con attenzione agli elementi arborei alle recinzioni, all'illuminotecnica ed agli elementi di definizione degli spazi non costruiti, anche vegetali.

4. Carattere e finalità di intervento

Il progetto di intervento, nell'articolazione delle operazioni, deve prevedere la priorità attribuita agli interventi di adeguamento e di consolidamento antisismico, ed alle disposizioni sul parcheggio privato. Il progetto deve perseguire la tutela dell'aspetto esteriore dell'unità edilizia, nonché la manutenzione delle componenti strutturali e decorative. Il progetto deve unitariamente contemplare gli spazi liberi partecipi dell'unità di intervento.

E' consentito negli interventi di risanamento conservativo l'adeguamento funzionale, tecnologico, e socio sanitario delle unità immobiliari e dell'unità edilizia. Le aree libere dall'edificazione partecipi della zona sono da considerarsi come partecipi del sistema ambientale urbano. Su dette aree valgono le prescrizioni dell'articolo 18.

5. Qualità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, costruito e non costruito

- Tutti i cespiti immobiliari, costruiti e non, confermano l'identità della città. L'intenzionalità di intervento, comportante operazioni di escavazione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, o combinazione di dette modalità che promuovono implicazioni nel sottosuolo, va pertanto comunicata alla competente Soprintendenza Archeologica, con avviso notificato per tempo con riferimento all'avvio delle lavorazioni, tale che se ne consenta la valutazione preventiva delle implicazioni.
- Gli interventi edilizi sui cespiti immobiliari di proprietà pubblica o di proprietà privata configuranti il patrimonio costruito e non costruito dichiarato di interesse culturale, architettonico ed archeologico, sono da autorizzare in conformità alle disposizioni di cui al D.vo 42/04, onde vagliarne la compatibilità con riferimento alla valorizzazione della identità culturale ed archeologica del Comune.
- Lo spazio pubblico va salvaguardato nella sua integrità e sicurezza. Eventuali manomissioni della massicciata stradale, della pavimentazione, e di condotte interrato conseguenti ad interventi di qualsivoglia categoria vanno ripristinate ponendo gli oneri a carico del titolare dell'intervento;
- L'attuazione di interventi deve costituire occasione per accrescere la conoscenza dei caratteri di impianto della struttura urbanistica ed edilizia esistente. Va praticata l'attività di rilevazione, sondaggio, e carotaggio, documentazione grafica e fotografica di fondazioni e murature del piano terra degli immobili, documentazione e classificazione di reperti conseguenti ad opere di scavo, con riferimento a ciascun intervento sulle unità edilizie ed immobiliari. Gli esiti della attività di monitoraggio vanno trasmessi all'Ufficio Tecnico Comunale.

6. Disposizioni generali concernenti i materiali di finitura

In tutti gli interventi nella zona A vanno applicate le seguenti prescrizioni concernenti l'uso dei materiali di finitura:

- sono compatibili infissi esterni in legno, ferro o alluminio graffiati, con l'esclusione dell'alluminio anodizzato;
- sono compatibili gli intonaci esterni eseguiti con le tecniche tradizionali o con intonaco di malta fine bastarda, con l'esclusione di materiali a base di resine sintetiche;
- grondaie, pluviali, doccioni e canne fumarie vanno eseguite in rame autossidante;
- sono compatibili ringhiere e corrimano, grate e cancelli in ferro battuto o lavorato;
- sono vietati i rivestimenti in materiali polivinilici o asfaltaci;

• le canalizzazioni e gli impianti tecnici devono essere collocati sotto traccia. Va programmata la separazione del ciclo delle acque, bianche e nere, ed il riciclaggio delle acque bianche finalizzato a consolidare l'ecologia ambientale (all'irrigazione del verde, privato o pubblico). Va sollecitata l'adozione di tecnologie volte alla autoproduzione di energia da fonti rinnovabili (solare, fotovoltaico).

7. Prescrizioni concernenti materiali, e tecniche costruttive

Per gli interventi di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria non è ammesso l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali ed originali. In particolare dovrà escludersi l'uso di: intonaci a malta di cemento o plastici; rivestimenti di qualsiasi materiale. Le chiusure esterne avvolgibili in metallo sono consentite solo per i negozi esistenti. Nel consolidamento è da ritenersi preferibile l'uso di pietra di tufo compatto per il ripristino di elementi architettonici tradizionali e preesistenti. E' consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro o misti, in sostituzione di preesistenti solai in legno, e mai in sostituzione di archi e volte in muratura. Negli interventi di restauro, tali tecnologie ed altre eventuali potranno essere usate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento.

8. Interventi di recupero del non costruito.

Le aree ad uso di giardini privati configuranti verde ornamentale pertinenziale sono da sottoporre a risanamento conservativo, anche attraverso reimpianti di essenze colturali.

9. Consistenza degli interventi e disciplina di utilizzazione funzionale

A meno di specifiche disposizioni caratterizzanti la disciplina delle zone normative elementari e delle aree normative, nelle unità di intervento oggetto di operazioni di conservazione o modificazione (restauro, risanamento conservativo, risanamento conservativo combinato a ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia) le "densità edilizie" non devono superare quelle preesistenti. Le preesistenze volumetriche vanno accertate attraverso rilevazione oggetto di perizia asseverata.

10. Interventi complessi.

Gli interventi comportanti azioni di modificazione del patrimonio edilizio esistente volte a perseguire obiettivi specifici concernenti specifiche componenti del tessuto insediativo si attuano attraverso specifici concorsi d'architettura (tale prescrizione si combina con la disciplina del PU e quella del comma 2 del presente articolo). Il concorso stabilirà il perimetro delle aree d'intervento.

Le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato seguiranno la normativa d'attuazione delle singole zone elementari. Qualora ci si volesse avvalere delle modalità attuative del tipo perequativo il perimetro individuato ha funzione di comparto edificatorio.

Di conseguenza l'attuazione urbanistica può risultare diretta, sulla base di Permesso a costruire o progetto unitario convenzionato congruente con le specificazioni concorsuali o può risultare differita, sulla base di PUA.

11. Unità di intervento

L'unità minima di intervento individua le componenti edilizie ed urbanistiche per le quali deve essere redatto un progetto edilizio in zona A2, nel rispetto delle prescrizioni di zona e unitarietà. L'unità di intervento può corrispondere all'unità edilizia.

L'unità minima viene ricondotta a parti dell'unità edilizia qualora si riscontri un regime fondiario autonomo chiaramente individuabile su basi catastali, si connoti per autonomi requisiti di accesso, sia suscettibile di autonomi interventi strutturali in rapporto al richiesto adeguamento antisismico.

L'unità minima risulta multiplo di unità edilizie negli interventi integrati e complessi di modificazione del tessuto urbanistico, e quindi oggetto di strumento attuativo convenzionato, urbanistico o edilizio.

L'intervento nelle unità minime viene attuato da soggetti pubblici o privati, individuandosi unità minime di intervento pubblico, privato e misto.

Le unità minime di intervento pubblico sono quelle contemplanti edifici con destinazione d'uso pubblico, o appartenenti ad enti pubblici, nonché quelle per le quali sia preminente e rilevante l'interesse pubblico sotteso alle decisioni di demolizione senza ricostruzione; ovvero quelle per le quali si propone modifica del precedente regime proprietario delle unità immobiliari; ovvero quelle per le quali il PUC propone consistenti modificazioni dei manufatti edilizi esistenti, tali da non suscitare convenienze ad interventi dei privati titolari di diritti immobiliari.

Le unità minime di intervento privato sono quelle nelle quali gli interventi progettuali ed attuativi sono eseguiti a cura ed a spese dei proprietari degli immobili, anche riuniti in consorzio.

ARTICOLO 57 Zone d'interesse archeologico e aree archeologiche.

Le aree archeologiche sono comprese nelle zone elementari A1, dell'ambito di tutela mirata E2. Ai fini della tutela valgono le norme del presente articolo, quelle delle zone elementari A1, dell'ambito di tutela mirata E2 e quelle del PTCP.

Sulle aree sono ammesse le operazioni di scavo e restauro archeologico, o qualsivoglia operazione edilizia di protezione e allestimento del suolo, esplicita per iniziativa della competenze Soprintendenza finalizzata alla tutela, messa in sicurezza, o valorizzazione del patrimonio archeologico, comprensiva della dotazione di servizi volti alla fruizione del patrimonio.

Le zone archeologiche, sono suddivise in zona A e zona B. Nella zona A ogni intervento è sottoposto a parere preventivo della Soprintendenza archeologica. Nella zona B ogni intervento è sottoposto a comunicazione di inizio lavori alla Soprintendenza.

Le aree archeologiche, i parchi archeologici della Città di Benevento sono considerati progetti strutturali prioritari.

Sulla base di tali indicazioni dovranno essere redatti i PUA, PE, ovvero, PU.

Nell'ambito dell'area di rispetto della mura longobarde, pari a m. 30, è vietata ogni edificazione.

ARTICOLO 58 Il sistema archeologico Benevento - Colline, Vie Appia e Traiana

Il sistema è incentrato su Benevento.

Del sistema fanno parte i tracciati della via Appia e della via Traiana con le rispettive infrastrutture e gli insediamenti.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto pari a m. 10 per lato dei tratti di viabilità storica sono inedificabili. Sono ammessi interventi integrati di valorizzazione delle preesistenze storiche e delle risorse naturalistiche presenti nell'area secondo le modalità del PU.

Le aree del sistema comprendenti la tutela e valorizzazione integrata storico-archeologica e naturalistica sono comprese nel progetto strategico prioritario riconosciuto dal PTCP attraverso la realizzazione del parco archeologico e naturalistico in località Cellarulo e parco archeologico e museale di Sant'Ilario e dell'Arco di Traiano dove è ammissibile un percorso di visita e di un'area espositiva.

ARTICOLO 59 Parco archeologico.

1. Riferimento normativo è l'articolo 99/c.3 del decreto legislativo 29.10.99 n.490: "*Ambito territoriale caratterizzato da importanti evidenze archeologiche e dalla compresenza di valori storici, paesaggistici o ambientali, attrezzato come museo all'aperto in modo da facilitarne la lettura attraverso itinerari ragionati e sussidi didattici*".

2. Attrezzatura di interesse territoriale non partecipa di aree a standard.

Ambito caratterizzato da importanti evidenze archeologiche e dalla compresenza di valori storici, paesaggistici o ambientali, attrezzato come museo all'aperto in modo da facilitarne la lettura attraverso itinerari ragionati e sussidi didattici, con il compito di tutelare i siti e i beni d'interesse archeologico all'interno di una più vasta attività di salvaguardia del paesaggio naturale di cornice.

1. Si applicano le disposizioni del PU e quelle dell'articolo 56 comma 2.
4. Le aree del parco archeologico di località Cellarulo classificate come zone A1, sottoposte a disciplina di PUA o PU o progetto esecutivo d'iniziativa pubblica sono oggetto di valorizzazione.
5. Lo strumento d'attuazione dovrà disciplinare il recupero dei manufatti rurali esistenti (residenziali e non), perseguendo la conservazione mirata della rete relazionale, attrezzando l'area con percorsi e luoghi di sosta, ristoro, esposizione, avvalendosi del recupero di elementi esistenti, e la realizzazione di percorsi pedonali, equestri, ciclabili; di aree di sosta; di nuclei di piccole attrezzature scoperte per il gioco libero e lo sport. La disciplina del parco, al fini della conservazione dei caratteri strutturanti naturali, potrà autorizzare trasformazioni dello stato di fatto dei luoghi finalizzate al risanamento e restauro ambientale, alla difesa idrogeologica, alla salvaguardia e corretto uso delle risorse e dei valori biologici, ambientali e paesaggistici, usi connessi alla mobilità mirata nel territorio.
6. Nell'area di del parco, si persegue la salvaguardia ambientale e archeologica attraverso il permanere delle attività agricole esistenti, l'allestimento del suolo che agevoli la fruizione dell'ambiente naturale e funzioni museali, formative, didattiche, ricreative e turistico ricettivo. Sono ammesse strutture didattiche al coperto, aree di accoglienza e dei servizi, strutture destinate ai momenti di pausa tra le varie attività, strutture per la ristorazione.
7. Nelle more d'attuazione del parco (attraverso PUA, PU o progetto esecutivo d'iniziativa pubblica) di cui al precedente comma 4 sono ammessi comunque gli interventi sugli immobili esistenti fino al restauro, compreso quelli di RU (con le prescrizioni di cui al precedente articolo 14) dei manufatti edilizi dismessi, previo parere delle competenti soprintendenze.

ARTICOLO 60 Interventi per la sistemazione idrica ed idrogeologica.

Per le linee di intervento relative alla sistemazione idrogeologica e alla regimazione delle acque si fa riferimento alle tavole della pericolosità e del rischio frana del Piano Stralcio delle Autorità di bacino Liri- Garigliano - Volturno e relative norme attuative. Compatibilmente ed in relazione con il grado di rischio dovranno essere privilegiati gli interventi di mitigazione basati: sul rimboschimento e sulle tecniche di consolidamento dei versanti, di sostegno e sistemazione idraulica;

ARTICOLO 61 Aree soggette a vincolo del PSAI, Autorità di Bacino Liri - Garigliano - Volturno

1. La cartografia del tipo A riporta il perimetro del territorio oggetto di dette limitazioni. Si applicano linee guida del Piano stralcio alle aree a rischio molto elevato, alle aree critiche, ed alle aree di alta attenzione come perimetrale.

Rientrano le aree soggette a possibile esondazione, quelle ad erosione, a frane attive o quiescenti, a processi gravitativi di versante (deformazioni lente, deformazioni gravitative). Nel caso che le indagini accertassero che la causa di rischio non sussiste più, l'area sarà parificata agli ambiti di controllo idrogeologico.

• Aree a Rischio Idrogeologico Molto Elevato (R4), aree di Alta Attenzione (A4), aree a Rischio Potenzialmente Alto e di Attenzione Potenzialmente Alta (Rpa - Apa), aree a Rischio Idrogeologico Elevato (R3), aree di Medio-Alta Attenzione (A3), classificate come zona elementare E1.

E' vietato:

- a) realizzare infrastrutture di trasporto e servizi.
- b) impiantare attività di escavazione e/o di prelievo, di materiale sciolto o litoide;
- c) impiantare depositi e/o discarica di materiali, rifiuti o simili;
- d) realizzare opere private di canalizzazione delle acque reflue;
- e) interventi agro-forestale non compatibili;
- f) interventi di trasformazione dello stato dei luoghi tranne che non si tratti di:
 - demolizione senza ricostruzione;
 - manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sugli edifici, infrastrutture e attrezzature esistenti senza aumento del carico urbanistico;
 - riduzione della vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;
 - manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico, nonché di realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali non de localizzabili.
 - allontanamento delle acque di ruscellamento superficiale e che incrementano le condizioni di stabilità dell'area in frana;
 - opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi.

• Aree a rischio R2, R1, A2, A1 comprese nell'ambito di tutela mirata E2.

Nei terreni individuati come frane antiche o deformazioni lente, interessati da insediamenti stabili e infrastrutture, sono ammessi interventi dell'ambito di tutela mirata E2.

Nei territori agricoli a vincolo idrogeologico, sono consentiti interventi per la difesa del suolo, per la manutenzione ed il potenziamento del manto forestale e la sistemazione idrogeologica.

(comma aggiunto rispetto al parere dell'Autorità di Bacino)

2. *Per tutte le zone elementari urbanistiche del PUC ricadenti in fascia A, B, C del PSDA dell'Autorità di Bacino Liri - Garigliano si applicano le disposizioni del PSDA. In particolare, per le fasce A, B, C del predetto PSDA si applicano gli articoli 8, 9, 10 e 29 delle norme di attuazione del PSDA con le deroghe previste dall'articolo 24. Ogni progetto d'iniziativa pubblica o privata ricadente nelle fasce A, B, C del predetto PSDA deve esser sottoposto a preventivo parere dell'Autorità di Bacino.*

ARTICOLO 62 Prevenzione dal rischio sismico

Il territorio comunale di Benevento. è classificato sismico, con grado di sismicità $S = 12$. Si applicano all'edificazione le normative volte alla prevenzione dal rischio sismico, LR 9/83 e legislazione statale. Attraverso il PUC, e la sua articolazione in zone elementari normative si disciplina l'uso del suolo e i modi di intervento nelle aree stabili, o a bassa instabilità.

24

e 29

SDA

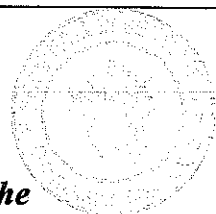
2. Si

83 e

ve si

Capo 13°

Difesa e valorizzazione delle risorse idriche

**ARTICOLO 63 Aree a difesa delle falde acquifere, DL.VO 152/06**

Aree di protezione idrologica (corpi idrici superficiali e sotterranei), comprese nella zona elementare E2.

Le aree di protezione idrologica, comprendono i suoli di particolare rilevanza per la tutela delle risorse idriche sotterranee e di superficie, caratterizzati da elevata permeabilità dei terreni (vulnerabilità intrinseca) e/o da ricchezza di falde idriche (risorsa idrica).

In tali aree sono vietati:

- gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi e solidi di qualsiasi genere e provenienza, con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame, dei liquami zootecnici e delle sostanze ad uso agrario nei limiti delle disposizioni statali e regionali e degli indirizzi del PTCP;
- la ricerca di acque sotterranee e lo scavo di pozzi non autorizzati;
- la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento di rifiuti, con l'esclusione di quelle controllate per lo smaltimento degli inerti e dei rifiuti solidi urbani purché impermeabilizzate con materiali artificiali;
- l'interramento, interruzione o deviazione delle vene di afflusso e la modifica ambientale e vegetazionale.

Tutela di pozzi, sorgenti ed impianti di presa d'acqua ad uso potabile, comprese nella zona elementare E2, del tipo ZTO E.

Le aree sono tutelate dai pericoli di inquinamento mediante le seguenti limitazioni:

- **zona di tutela assoluta:** fascia m.10 recintata e provvista di canalizzazioni per le acque meteoriche;
- **zona di rispetto:** fascia di profondità m.200, dove sono vietate:
 - dispersione o immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
 - accumulo di concimi organici;
 - dispersione di acque bianche nel sottosuolo;
 - 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 o radioattive;
 - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - impianti di trattamento di rifiuti;
 - pascolo e stazzo di bestiame;
 - insediamento di fognature e pozzi perdenti, se esistenti, sono da adottare misure per l'allontanamento.

Sono consentiti interventi per la difesa del suolo, per la manutenzione ed il potenziamento del manto forestale e la sistemazione idrogeologica. E' vietato l'apertura di strade, scavi, estrazione di materiali. Per le costruzioni esistenti, è consentita la manutenzione ordinaria o straordinaria. L'eventuale adeguamento dimensionale a scopo igienico sanitario non deve comportare ulteriore superficie coperta. Per ogni 2 mq di ampliamento è obbligatoria la piantagione di un albero.

Insedimenti ricompresi negli ambiti

➤ **zone di interesse idrologico interessate da usi urbani del suolo:**

garantire un coefficiente di permeabilizzazione dei suoli non inferiore al valore del 50% per le aree già infrastrutturate e del 70% per le nuove aree.

Capo 14°
Misure di salvaguardia e gestione del territorio rurale e aperto.

ARTICOLO 64 Tutela strutturale e funzionale del territorio rurale e aperto.

Gli obiettivi di tutela strutturale e funzionale del territorio rurale e aperto è basato sul dimensionamento dei fabbisogni insediativi, produttivi, infrastrutturali.

Gli obiettivi assicurano il contenimento dei consumi di suolo prevedendo il soddisfacimento prioritario dei nuovi bisogni insediativi, produttivi, infrastrutturali mediante il riuso di aree già urbanizzate.

L'ambito extraurbano del territorio comunale dal punto di vista agricolo è articolato in 2 ambiti di tutela mirata E1 ed E2 e distinte zone elementari E3, E4, E5 del tipo ZTO E di cui al Decreto:

1. La zona E1 rappresenta l'ambito di tutela mirata di 1° livello. Le aree sono inedificabili ed includono aree boscate, aree boscate percorse dal fuoco, fasce ripariali di fiumi e torrenti, corridoi ecologici ed aree a rischio di cui al Piano dell'Autorità di Bacino.
2. L'ambito di tutela mirata E2 rappresenta la zona di salvaguardia di 2° livello. Le aree sono edificabili con prescrizioni ed include vincoli archeologici, e tutelati per legge.
3. La zona E3 disciplina la salvaguardia e l'edificazione nel territorio agricolo attraverso gli indici della legge regionale 14/82 e le prescrizioni rispetto alle limitazioni come previsto dal PTR *e dalle norme del PTCP*.
 - ~~L'edificabilità del territorio rurale e aperto sia strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale, esercitata da imprenditori agricoli a titolo principale.~~
 - ~~La realizzazione di nuovi edifici rurali non può essere localizzata su superfici naturali e seminaturali (aree forestali, praterie), le quali concorrono però, con parametri specifici, alla determinazione della superficie produttiva aziendale alla quale l'edificabilità rurale è riferita.~~
 - ~~La costruzione di annessi agricoli è consentita qualora risulti commisurata alla capacità produttiva del fondo o alle reali necessità delle attività connesse; tali esigenze devono essere dimostrate dal piano di sviluppo aziendale (redatto da un dottore agronomo e presentato al Comune prima della richiesta di permesso a costruire) presentato da imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi del Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n. 228.~~
4. ~~Le zone di edificazione di tipo rurale o semirurale, attraverso la localizzazione delle eventuali aree di nuova edificazione a bassissima densità sono poste in continuità con i nuclei insediativi diffusi esistenti, e comunque in posizione marginale rispetto agli spazi rurali ed aperti, al fine di controllare la dispersione insediativa e la frammentazione dello spazio rurale. Queste zone sono articolate attraverso il seguente schema direttore:~~
 - a. ~~Perimetrazione degli insediamenti diffusi esistenti a bassa densità;~~
 - b. ~~Perimetrazione degli insediamenti diffusi rurale di tipo storico: immobili catalogati, masserie, casali, ecc.~~
 - c. ~~Disciplina degli interventi ammessi negli insediamenti diffusi;~~
 - d. ~~Disciplina degli interventi ammessi negli insediamenti diffusi rurale di tipo storico.~~
 - e. ~~Perimetrazione e disciplina di aree di edificazione (C4, comparto edificatorio) a bassissima densità localizzate negli ambiti degli insediamenti diffusi per ridurre il diffuso consumo di suolo.~~

~~Gli insediamenti diffusi rurali assumono carattere di ambito di valorizzazione che definiscono le aree E4 per quelli di tipo storico ed E5 per quelli non aventi carattere storico pur conformando insediamento diffuso~~

~~Le due zone assolvono l'obiettivo della razionalizzazione, valorizzazione e contenimento del consumo di suolo.~~

Nella zona elementare E4, già parzialmente edificata e costituita da casali e masserie, sono promossi interventi di completamento e miglioramento delle infrastrutture primaria, attrezzature e servizi pubblici, servizi privati, recupero edilizio e miglioramento dei caratteri paesaggistici ed ambientali, incentivando interventi di riqualificazione dei centri, dei nuclei e degli insediamenti sparsi puntando alla conservazione della riconoscibilità dei caratteri architettonici tradizionali e delle strutture del paesaggio agrario.

5. Al fine di promuovere la valorizzazione degli insediamenti diffusi del tipo storico, il Comune, s'impegna a predisporre regolamento per l'attuazione degli incentivi finalizzati alla riqualificazione e allestimento di funzioni residenziali o turistico, nonché valorizzazione delle colture agricole esistenti.
6. Nelle aree E4, può esser proposto (d'iniziativa pubblica e privata, mista o società immobiliari di valorizzazione) PU con SAP anche solo per la disciplina degli incentivi.

Boz - MA QM

Capo 15°

Salvaguardia delle aree di rispetto in rapporto ai valori naturali, ambientali e storico-culturali.

ARTICOLO 65 Fasce di rispetto dalle strade

1. Distanze dalla strada

Per le distanze dalla strada (fascia di rispetto stradale), si fa riferimento alla definizione di centro abitato di cui al Testo Unico del Codice della strada. Fuori dal centro abitato non interessate da destinazioni urbanistiche del PUC si applicano le norme Testo Unico. All'interno del centro abitato e/o comunque interessate da destinazioni urbanistiche valgono le norme del PUC. Sono sottoposte alle norme del TU le recinzioni, siepi lungo le strade.

2. Fascia di rispetto

La fascia di rispetto è definita come striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

3. Confine stradale

Il confine stradale è definito come limite alla proprietà stradale, ovvero, dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

4. Fasce di rispetto per l'edificazione fuori dai centri abitati (art.26)

4.1. La distanza dal confine stradale, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

4.2. Le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 60 m per le strade di tipo A.
- b) 40 m per le strade di tipo B.
- c) 30 m per le strade di tipo C.
- d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle «strade vicinali»;
- e) 10 m per le «strade vicinali» di tipo F.

4.3. Fuori dei centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, le distanze da rispettare non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A.
- b) 20 m per le strade di tipo B.
- c) 10 m per le strade di tipo C.

Per le strade di tipo F, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

4.4. Le distanze fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, non possono essere inferiori a:

- a) 5 m per le strade di tipo A, B;
- b) 3 m per le strade di tipo C, F.

Per le strade di tipo F, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Per le strade nelle zone elementari relative a nuovi complessi insediativi valgono le norme delle singole zone elementari.

4.5 La distanza da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

4.6. La distanza da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m. sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m. costituite da siepi ecc.

4.7. Per siepi vive o piantagioni, recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, la distanza, non può essere inferiore a 3 m.

5. Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati (art. 28)

5.1. Nel centro abitato, non sono previste strade del tipo A, D e pertanto le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, sono quelle definite dalle norme del PUC nella disciplina delle singole zone elementari.

5.2. Nel centro abitato, non sono previste strade del tipo A, D e pertanto le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta è pari a 3 m.

6. Disciplina delle fasce

6.1. Le aree sono inedificabili. Le aree possono essere destinate all'invaso stradale, a percorsi ciclabili, a spazi organizzati per il parcheggio, marciapiedi, a piantumazione, a sistemazione a verde, a spazi per attività collettive prive di volumetrie, a conservazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole.

Sono consentiti sugli edifici esistenti gli interventi edilizi di cui all'articolo 14 fino alla ristrutturazione parziale, gli ampliamenti (non maggiore del 30% di VC) a condizione che avvenga nella parte retrostante l'arteria da salvaguardare).

Gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto di strade (o raccordi) esistenti, di progetto o oggetto di allargamento, sono considerati volumetrie consolidate e ammissibili, conformi alla disciplina delle predette fasce indipendentemente dalla distanza esistente del manufatto realizzato dall'arteria viaria esistente o di progetto, sia nel caso d'intervenute modifiche alla viabilità (allargamenti, adeguamenti, nuova viabilità, ecc) sia nel caso di riproposizione della viabilità esistente e, pertanto, sono applicabili ai predetti edifici gli interventi di cui al comma precedente.

E' consentito nelle aree di rispetto stradale l'uso agricolo, la localizzazione di impianti di distribuzione carburante (c6, articolo 10), distanti gli uni dagli altri non inferiore a Km. 2.00 misurato in linea d'aria.

6.1.1 Relativamente alle stazioni di servizio e agli impianti di distribuzione carburanti esistenti di cui al precedente comma, ricadenti nelle fasce di rispetto stradale o nelle zone D2 del PUC si stabilisce quanto segue:

1. In caso di delocalizzazione delle predette stazioni, i manufatti esistenti a servizio (depositi, punti di ristoro, vendita, lavaggio, ecc.) degli impianti devono essere demoliti.

2. Le aree dismesse oggetto di delocalizzazione se ricadenti nelle fasce di rispetto continuano a mantenere la classificazione di fascia di rispetto con le prescrizioni conseguenti.

3. Le aree dismesse oggetto di delocalizzazione d'impianti di carburanti se ricadenti nelle zone D2 del PUC interne alla perimetrazione del centro abitato di cui al TU della strada

possono essere utilizzate per parcheggio a raso, privato o pubblico o di uso pubblico, verde attrezzato, impianti sportivi, pubblici, privati o di uso pubblico.

4. Per i casi di cui al precedente comma gli API stabiliranno con cadenza triennale le previsioni degli impianti sottoposti a delocalizzazione e le conseguenti utilizzazioni delle aree dismesse.

5. Le aree dismesse oggetto di delocalizzazione se ricadenti nelle zone D2 del PUC esterne al centro abitato di cui al TU della strada possono essere utilizzate con le modalità della zona elementare D2.

6.1.2 Relativamente alle stazioni di servizio e agli impianti di distribuzione carburanti (c6, articolo 10) da realizzare nelle fasce di rispetto, nelle zone D2 e nelle zone E3 del PUC, si stabilisce quanto segue:

1. I manufatti edilizi a servizio degli impianti da realizzarsi nelle fasce di rispetto stradale non potrà superare la volumetria pari all'applicazione di $IT = 0,15 \text{ mc/mq}$.

2. I manufatti edilizi a servizio degli impianti da realizzarsi nelle zone D2 del PUC avviene con le modalità e parametri stabilite nella zona D2.

3. I manufatti edilizi a servizio degli impianti da realizzarsi nelle zone E3 non potrà superare la volumetria pari all'applicazione di $IT = 0,15 \text{ mc/mq}$.

6.2 Le fasce di rispetto soggette a limitazioni non costituiscono zona elementare. Le fasce di rispetto ad infrastrutture stradali vanno dedotte dalla classificazione delle tratte di rete.

6.3. Alle aree rientranti nel perimetro delle fasce il PUC riconosce capacità di utilizzazione edificatoria della zona, mirando a perseguire l'indifferenza della proprietà dei suoli alle scelte urbanistiche, e quindi ai fini dell'equità, evitando altresì il ricorso all'espropriazione.

6.4. Alle aree rientranti nel perimetro del centro abitato, la fascia non cartografata, si riconosce capacità di utilizzazione edificatoria della specifica zona elementare, utilizzabile oltre la profondità definita dal TU della strada. L'utilizzazione di detta capacità è condizionata alla cessione consensuale e gratuita al comune delle superfici impegnate dal manufatto stradale e delle fasce di protezione, evitandosi attraverso detta compensazione l'espropriazione.

6.5. Qualora le aree rientrano nel perimetro di comparto edificatorio le stesse vanno computate nella superficie territoriale del comparto, ed alle stesse si applica la capacità media di edificabilità assentita al comparto. Le superfici impegnate configurano superficie compensativa.

6.6. Alla fascia di rispetto cartografata (o meno), esterna al centro abitato, relativa a strade di nuova configurazione o esistenti, di profondità definita dal TU della Strada si riconosce capacità media di utilizzazione edificatoria pari a quella della destinazione contigua oltre la fascia di rispetto (zone elementari del tipo B,C,D, E2, E3, E5, E6), non utilizzabile in sito e quindi da trasferire, nella zona immediatamente contigua. L'utilizzazione di detta capacità è condizionata alla cessione consensuale e gratuita al comune delle superfici impegnate dal manufatto stradale e delle fasce di protezione, evitandosi attraverso detta compensazione l'espropriazione. Sulle aree trasferite al demanio comunale il comune promuoverà gli interventi programmati.

(modificato a seguito parere ASL)

ARTICOLO 66 Fasce di rispetto, distanze, fasce di protezione, misure di mitigazione

1. Fascia di rispetto Cimiteriale:

Le aree ricadenti nella fascia di rispetto sono inedificabili, così come prescritto dalla LR 14/82. L'eventuale ampliamento dell'attrezzatura cimiteriale su aree adiacenti, sempre possibile, comporta traslazione della fascia di rispetto garantendo il limite minimo di 100 ml.

Le aree possono essere destinate a coltivazioni agricole, al verde privato volto a confermare superfici permeabili, alla configurazione di percorsi pedonali o ciclabili, a spazi per attività collettive non comportanti edificazione, parcheggi privati o pubblici, impianti di distribuzione di carburante, realizzati con strutture precarie e non comportanti stabile edificazione.

Sono consentiti sugli edifici esistenti gli interventi edilizi di cui all'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie R.D. 24 luglio 1934 n. 1265 così come modificato dalla legge n. 166/2002 art. 28 ~~14 fino alla ristrutturazione parziale.~~

~~Per gli impianti di distribuzione carburanti esistenti ed eventualmente di nuovo allestimento valgono le prescrizioni di cui al precedente articolo, paragrafo 6, commi 6.1.1 e 6.1.2.~~

2. Fascia di rispetto relativa alle Linee ferroviarie:

Le aree ricadenti nella fascia di rispetto sono inedificabili (30 m.). Sono consentiti sugli edifici esistenti gli interventi di cui all'articolo 14 fino alla ristrutturazione parziale. E' consentito la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde.

3. Fascia di rispetto relativa agli Elettrodotti:

Le aree ricadenti nella fascia di rispetto, elettrodotti, cabine e sottostazioni sono inedificabili; valgono le seguenti prescrizioni:

- linee elettriche a 132 KV: 10 metri;
- linee elettriche a 220 KV: 18 metri;
- linee elettriche a 380 KV: 28 metri.

Per le linee elettriche aeree a tensione nominale diversa, superiore a 132 KV ed inferiore a 380 KV, le distanze comportanti il divieto vengono calcolate mediante proporzione diretta.

3.2 La fascia di rispetto è disegnata sugli elaborati del PUC ed individuata con una "linee parallele tratteggiate".

Tale fascia di rispetto, nel caso si sovrappone alla zonizzazione urbanistica fa perdere efficacia alle zone elementari del tipo ZTO del Decreto in essa ricadenti.

La fascia di rispetto individuata relativa agli elettrodotti di progetto, ha efficacia temporale per la durata delle misure di salvaguardia se l'impianto non viene realizzato.

Con lo spirare del termine delle misure di salvaguardia, venendo meno la fascia di rispetto di progetto, le aree ricadenti nella predetta fascia assumono urbanistico relativo alla destinazione della zona elementare originaria del tipo ZTO del Decreto.

La fascia di rispetto individuata relativa agli elettrodotti esistenti, ha efficacia temporale fino alla dismissione dell'impianto.

Con la dismissione dell'impianto, venendo meno la relativa fascia di rispetto, le aree ricadenti nella predetta fascia assumono valore urbanistico relativo alla destinazione della zona elementare originaria del tipo ZTO del Decreto.

3.3 La fascia di rispetto individuata secondo il precedente comma 3.2, s'intende automaticamente adeguata rispetto alle norme vigenti e alle eventuali modifiche alle predette norme vigenti.

Nel caso di adeguamento alle norme vigenti o alle eventuali modifiche alle predette norme la modifica è relativa alla "mero" disegno e non costituisce variante.

4. Metanodotti e gasdotti.

Nelle fasce di rispetto da metanodotti e gasdotti (Decreto del Ministro dell'interno 24 novembre 1984) i fabbricati devono essere edificati a distanze dai metanodotti/gasdotti pari o superiori a quelle indicate dalla legge in relazione alle pressioni massime di esercizio, alle categorie di posa delle tubazioni relazionate alla natura dei terreni ed ai tipi di manufatti di protezione delle tubazioni, ai diametri delle tubazioni.

5. Fascia di rispetto relativa ai Depuratori.

5.1 La scelta della località di installazione dell'impianto di depurazione deve essere effettuata tenendo conto delle eventuali implicazioni di carattere edilizio-urbanistico e nel rispetto di

l'impianto deve rispondere ai seguenti requisiti:

- a) **necessità di isolamento dell'impianto o comunque di una fascia di rispetto o di protezione;**
 - b) **inserimento dell'impianto nell'ambiente in modo da non dar luogo a inconvenienti di tipo ecologico, urbanistico o igienico-sanitario;**
- non i venti dominanti.**

5.2 Le fasce di rispetto dei depuratori sono definite in base alla Delibera del Comitato dei Ministri per l'inquinamento del 4.02.1977. All'interno delle fasce di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni.

5.3 La fascia di rispetto è stabilita in 100 m. dal centro dell'impianto per i nuovi depuratori localizzati in siti extraurbani.

La fascia di rispetto è stabilita in 20 m. dal centro dell'impianto per i nuovi depuratori localizzati in siti urbani, accompagnati da accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

Per gli impianti di depurazione esistenti localizzati in siti urbani la larghezza non potrà essere inferiore a 20 metri dal centro dell'impianto, con accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

5.4 La fascia di rispetto è disegnata sugli elaborati del PUC con una "perimetrazione tratteggiata".

Tale perimetrazione, nel caso si sovrappone alla zonizzazione urbanistica fa perdere efficacia alle zone elementari del tipo ZTO del Decreto in essa ricadenti.

La fascia di rispetto perimetrata relativa agli impianti di depurazione di progetto, localizzati in siti urbani e/o extraurbani, ha efficacia temporale per la durata delle misure di salvaguardia se l'impianto non viene realizzato.

La perdita di efficacia della fascia di rispetto di progetto, ripristina per le aree ricadenti nella predetta perimetrazione la destinazione della zona elementare originaria del tipo ZTO del Decreto a cui è stata assoggettata dal PUC.

La fascia di rispetto perimetrata relativa agli impianti di depurazione esistenti, localizzati in siti urbani e/o extraurbani, ha efficacia temporale fino alla dismissione dell'impianto.

Con la dismissione dell'impianto, venendo meno la perimetrazione relativa alla fascia di rispetto relativa all'impianto esistente, le aree ricadenti nella predetta perimetrazione assumono le destinazioni delle zone elementari originarie del tipo ZTO del Decreto a cui sono state assoggettate dal PUC.

6. Fascia di rispetto relativa ai Siti inquinanti.

6.1 La fascia di rispetto dai siti inquinanti: discariche pubbliche, ecc. è 100m. All'interno delle fasce di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni.

6.2 La fascia di rispetto è disegnata sugli elaborati del PUC con una "perimetrazione tratteggiata".

Tale perimetrazione, nel caso si sovrappone alla zonizzazione urbanistica fa perdere efficacia alle zone elementari del tipo ZTO del Decreto in essa ricadenti.

La fascia di rispetto perimetrata relativa agli impianti di progetto, ha efficacia temporale per la durata delle misure di salvaguardia se l'impianto non viene realizzato.

La perdita di efficacia della fascia di rispetto di progetto, ripristina per le aree ricadenti nella predetta perimetrazione la destinazione della zona elementare originaria del tipo ZTO del Decreto a cui è stata assoggettata dal PUC.

La fascia di rispetto perimetrata relativa agli impianti esistenti, ha efficacia temporale fino alla dismissione dell'impianto.

Con la dismissione dell'impianto, venendo meno la perimetrazione relativa alla fascia di rispetto relativa all'impianto esistente, le aree ricadenti nella predetta perimetrazione assumono le destinazioni delle zone elementari originarie del tipo ZTO del Decreto a cui sono state assoggettate dal PUC.

6.3 Nella fascia di rispetto sono vietate:

- dispersione o immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- scavi, estrazione di materiali;
- accumulo di concimi organici;
- dispersione di acque bianche nel sottosuolo;
- aree cimiteriali;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave e pozzi;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose o radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento di rifiuti;
- pascolo e stazzo di bestiame;
- insediamento di fognature e pozzi perdenti, (se esistenti, vanno adottate misure per l'allontanamento).

Sono consentiti interventi per la difesa del suolo, per la manutenzione ed il potenziamento del manto forestale e la sistemazione idrogeologica.

7. Fascia di rispetto relativa ai Pozzi.

Per la tutela dei pozzi e sorgenti si fa riferimento al precedente articolo 63.

8. Distanza di protezione tra gli edifici per ridurre l'impatto e favorire la mitigazione tra edifici a destinazione diversa.

8.1 I manufatti edilizi di progetto ricadenti nelle aree TUC (disciplinate dai successivi articoli 94, 95, 96, 96) TUF4 (disciplinate dal successivo articolo 115), MUB (disciplinate dal successivo articolo 93), confinanti o contigue a zone elementari D1, D4, D6 del tipo ZTO D esistenti o di progetto, dove non vi è interposizione di strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a servizio di singoli edifici o insediamenti), dovranno essere realizzati ad una distanza minima di m.40.

8.1.1 Ai fini della distanza di cui al comma 8.1, va misurata dalla recinzione del manufatto produttivo esistente del tipo D ricadente nelle predette zone elementari D1, D4, D6 del tipo ZTO D.

8.1.2 Ai fini della distanza di cui al comma 8.1, se il manufatto produttivo (ricadente nelle zone elementari del tipo D1, D4, D6) venga realizzato successivamente all'insediamento del

tipo TUC, TUF4, MUB, quello produttivo a farsi dovrà essere realizzato ad una distanza non inferiore a m.40 dalla recinzione del complesso insediativo del tipo TUC, TUF4, MUB.

8.1.3 La distanza prescritta al precedente comma 8.1 non è disegnata come fascia nelle tavole della zonizzazione urbanistica del PUC in quanto rappresenta una distanza minima imposta dalle norme del PUC relativamente a manufatti aventi destinazione diversa.

8.1.4 In relazione alle distanze di cui al precedente comma 8.1, e alle modalità dei commi successivi, sono ammesse deroghe attraverso la definizione degli API.

8.2 I manufatti edilizi di progetto ricadenti nelle aree TUC (disciplinate dai successivi articoli 94, 95, 96, 96) TUF4 (disciplinate dal successivo articolo 115), MUB (disciplinate dal successivo articolo 93), confinanti o contigue a zone elementari D2, D3 del tipo ZTO D esistenti o di progetto, dove non vi è interposizione di strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a servizio di singoli edifici o insediamenti), dovranno essere realizzati ad una distanza minima di m.15.

8.2.1 Ai fini della distanza di cui al comma 8.2, va misurata dalla recinzione del manufatto produttivo esistente del tipo D ricadente nelle predette zone elementari D2, D3 del tipo ZTO D.

8.2.2 Ai fini della distanza di cui al comma 8.2, se il manufatto produttivo (ricadente nelle zone elementari del tipo D2, D3) venga realizzato successivamente all'insediamento del tipo TUC, TUF4, MUB, quello produttivo a farsi dovrà essere realizzato ad una distanza non inferiore a m.15 dalla recinzione del complesso insediativo del tipo TUC, TUF4, MUB.

8.2.3 La distanza prescritta al precedente comma 8.2 non è disegnata come fascia nelle tavole della zonizzazione urbanistica del PUC in quanto rappresenta una distanza minima imposta dalle norme del PUC relativamente a manufatti aventi destinazione diversa.

8.2.4 In relazione alle distanze di cui al precedente comma 8.2, e alle modalità dei commi successivi, sono ammesse deroghe attraverso la definizione degli API.

8.3 I manufatti edilizi di progetto ricadenti nelle aree TUC (disciplinate dai successivi articoli 94, 95, 96, 96) TUF4 (disciplinate dal successivo articolo 115), MUB (disciplinate dal successivo articolo 93), confinanti o contigue a zone elementari F5 esistenti o di progetto (ad eccezione di cimiteri, depuratori, discariche), dove non vi è interposizione di strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a servizio di singoli edifici o insediamenti o viabilità locale), dovranno essere realizzati ad una distanza minima di m.20.

8.3.1 Ai fini della distanza di cui al comma 8.3, va misurata dalla recinzione del manufatto esistente della zona F5 (ad eccezione di cimiteri, depuratori, discariche) ricadente nella predetta zona.

8.3.2 Ai fini della distanza di cui al comma 8.3, se il manufatto della zona F5 (ad eccezione di cimiteri, depuratori, discariche) venga realizzato successivamente all'insediamento del tipo TUC, TUF4, MUB, quello appartenente alla destinazione F5 a farsi dovrà essere realizzato ad una distanza non inferiore a m.20 dalla recinzione del complesso insediativo del tipo TUC, TUF4, MUB.

8.3.3 La distanza prescritta al precedente comma 8.3 non è disegnata come fascia nelle tavole della zonizzazione urbanistica del PUC in quanto rappresenta una distanza minima imposta dalle norme del PUC relativamente a manufatti aventi destinazione diversa.

8.3.4 In relazione alle distanze di cui al precedente comma 8.3, e alle modalità dei commi successivi, sono ammesse deroghe attraverso la definizione degli API.

9. Misure per la mitigazione dell'impatto di complessi insediativi produttivi e preesistenze contermini.

a. Nelle zone elementari del tipo D1, D2, D3, D4, D6 è prescritto l'insediamento omogeneo delle attività per mitigare l'impatto reciproco.

Al fine di favorire l'omogeneità delle attività delle differenziate zone elementari del tipo D, il RUEC disciplinerà e definirà le forme di mitigazione.



[Handwritten signature]

Fino all'approvazione del RUEC la forma di mitigazione da realizzare è l'allestimento di ampio sistema del verde e barriere sonore.

9.2 In caso di contiguità con preesistenze non compatibili o a bassi livelli di compatibilità la distanza stabilita al precedente comma 8 nelle differenziate modalità va utilizzata oltre che per l'eventuale viabilità di progetto per l'allestimento di barriere realizzate attraverso alberature di alto fusto.

9.3 Il RUEC dovrà definire le ulteriori forme di mitigazione.

Fino all'approvazione del RUEC si applica la norma di cui al precedente comma 9.2.

10. Misure per il contenimento dell'esposizione a campi elettromagnetici dell'abitato.

10.1 Il RUEC dovrà disciplinare le misure per il contenimento dell'esposizione a campi elettromagnetici dell'abitato.

Capo 16°

Articolazione della rete infrastrutturale

ARTICOLO 67 Opere infrastrutturali diffuse

Sono ammessi gli interventi per:

a) opere di adduzione o distribuzione di acqua, di convogliamento fognario, di adduzione o distribuzione energetica e telefonica, di protezione idrogeologica, qualora non costituiscano opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

Qualora disciplinati in piani attuativi redatti in attuazione del PUC, per detti interventi valgono le disposizioni di tracciato, capacità, posizione.

ARTICOLO 68 Opere infrastrutturali viarie

Il PUC promuove interventi nella viabilità fondamentale. Gli aspetti tecnici della viabilità devono essere tali da inquadrarsi nel contesto della tutela dell'ambiente. Vanno applicate le seguenti indicazioni:

- le caratteristiche tecniche dei nuovi interventi stradali devono di norma rispettare le seguenti prescrizioni: sezione, costituita da due corsie da 3,75 m. ciascuna, con banchine laterali da 1,25 m. e cunette, per un ingombro totale di 10 m. circa, con piazzole di sosta almeno ogni 400 m.
- i materiali e le forme delle opere d'arte devono essere idonei all'inserimento nell'ambiente circostante. In particolare per gli ampliamenti a valle appaiono rispondenti alle esigenze paesistiche le murature rivestite con pietrame calcareo a faccia vista.

ARTICOLO 69 Opere infrastrutturali per la viabilità minore di interesse locale

1. Le opere infrastrutturali per la viabilità minore di interesse locale si articolano in:

- interventi confermativi della viabilità esistente, volti al suo mantenimento, potenziamento, riallestimento;
- nuovi interventi.

I nuovi interventi si articolano in:

- interventi per la viabilità urbana di interesse locale;
- interventi per la viabilità minore di interesse locale.

In rapporto agli interventi, le prescrizioni di PUC sono efficaci con riferimento alle aree interessate, e non sono prescrittive con riferimento allo specifico andamento di tracciato. Le aree interessate sono desunte dalla fascia di rispetto.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

2. La disciplina del PUC per le infrastrutture esistenti alla data di adozione ha carattere confermativo. Sono pertanto attuabili su dette infrastrutture, gli interventi di ampliamento, manutenzione, consolidamento con ristrutturazione, di integrazione con spazi da destinare a parcheggio pubblico, o verde pubblico. Il PUC assume che tutta la rete viabilistica urbana venga allestita attraverso marciapiedi, quinte arboree, compatibilmente alle condizioni delle aree attraversate. La fascia di rispetto TU della Strada sono riferimento per l'allestimento.

3. Interventi volti a razionalizzare la viabilità minore di interesse comunale sono individuati nella cartografia di piano con riferimento ai tracciati, ed a fasce di protezione con possibile localizzazione. Le aree ad uso di infrastrutture per la mobilità minore sono classificate dal PUC in rapporto alle caratteristiche della tratta della rete, e quindi come segue:

- aree per la viabilità minore di interesse locale, due corsie (m. 2.50 a corsia) oltre marciapiede;
- aree per trasporti in sede propria;
- aree per la circolazione di pedoni e cicli, sentieri;
- * aree per viabilità interpoderale rurale;

Nei nuovi interventi, la disciplina delle aree per la viabilità fa riferimento alla complessiva fascia. I limiti delle fasce, se non riportati in cartografia, vanno dedotti dalla classificazione e dalle norme del TU. Il tracciato rappresentato in cartografia di Piano assume ruolo indicativo. Ruolo prescrittivo assume la disciplina delle zone agricole configuranti la fascia di rispetto stradale. I tracciati con ruolo indicativo possono essere modificati attraverso piani urbanistici attuativi, o attraverso progetti attuativi di opere di pubblica utilità. L'ubicazione dei percorsi per pedoni e cicli è indicativa, ed è specificabile nell'ambito di strumenti attuativi, o di progetti unitari. Il piano esecutivo può apportare integrazioni al sistema delle vie di comunicazione di interesse locale.

4. Per la viabilità minore di interesse locale vanno applicate le seguenti indicazioni:

- lungo i tratti stradali devono essere localizzate delle piazzole di scambio.

Nella viabilità minore di interesse locale rientrano le "strada di nucleo insediativo", conformi di norma alle seguenti caratteristiche dimensionali:

- viabilità a una corsia con larghezza minima m. 3.00;
- zanelle e marciapiedi: m. 2.50;
- pista ciclabile, se compatibile, con tracciato autonomo;
- verde lineare : m. 4.00;
- parcheggio.

Le costruzioni devono comprendere le sistemazioni di suolo interne all'infrastruttura, ovvero interposte tra questa e le proprietà private contermini, con riferimento al raccordo dei rilevati alle superfici inedificabili adiacenti, mediante riporti sagomato di terreno; alla collocazione di alberature e sistemazione a verde al margine della sede viaria ed all'interno di eventuali incroci; con riferimento alle tecniche di realizzazione di muri di contenimento, e loro rivestimento.

(modificato a seguito accoglimento parziale osservazione n. 189)

ARTICOLO 70 Opere infrastrutturali a rete

Aree per infrastrutture di trasporto in sede propria (ferrovia). Impianti per esercizio del trasporto, attrezzature di servizio e opere infrastrutturali diffuse. Nell'ambito delle stazioni e fermate possono essere collocate funzioni terziarie a servizio dei viaggiatori.

Il PUC, riconosce al sistema infrastrutturale di progetto (e ampliamento dell'esistente, compreso l'orditura storica) e al sistema della mobilità, ruolo strutturale prioritario per la realizzazione dell'obiettivo della rigenerazione urbana, miglioramento della qualità del territorio e della città.

Il sistema è così sintetizzabile:

1. Sistema viario principale:

- Collegamento esterno Ponticelli, Capodimonte, Cretarossa, San Cumano, Raccordo autostradale.
- Nuovo svincolo del raccordo autostradale per l'accesso all'area Bios.
- Collegamento esterno Appia, Stazione Appia.
- Collegamento interquartiere Ponte delle tavole, Pace Vecchia, Perrillo.
- Collegamento interquartiere Ferrovia, Via Grimoaldo Re, Centro storico, Rione Libertà, Via Piccinato, Appia.
- Completamento Asse interquartiere.

2. Sistema Terminal:

- Terminal stazione.
- Terminal Zona alta: area ex collegio la Salle, Piazza risorgimento.
- Area a parcheggio Rione Libertà.

3. Sistema misto: ferro gomma.

- Collegamento stazione Rione Libertà, Porta Rufina.

Il sistema dei terminal è rappresentato da zone elementari F5 (Ferrovia) e F6 F4 (area ex Collegio la Salle).

Il PUC, impone che nelle zone TUF4, (ad attuazione anche attraverso PUA dell'intera del comparto) nelle aree interrato o seminterrate è ammessa la realizzazione di parcheggi non pertinenziali, terminal e autosilo (del tipo h1, h2, h3, articolo 10).

4) Nell'ambito della realizzazione del sistema della viabilità principale individuate dal PUC compreso il potenziamento dell'Appia in direzione di Pontecorvo e Contrada S. Clementina, l'allestimento delle relative previsioni dovranno contemplare azioni ed interventi finalizzati alla valorizzazione dell'antico tracciato della via Appia da Contrada Pontecorvo a Contrada S. Clementina.

Capo 17°

Il miglioramento della qualità del territorio attraverso gli spazi pubblici

ARTICOLO 71. Il sistema delle aree per spazi pubblici.

Concorrono alla formazione del piano strutturale le aree per spazi pubblici esistenti e di progetto (del tipo F secondo il Decreto 1444/68) determinanti per il miglioramento della qualità del territorio. Il sistema degli spazi pubblici è articolato in:

- aree monofunzionali confermatrice relative a spazi pubblici esistenti;
- aree monofunzionali di progetto da acquisire attraverso l'istituto dell'esproprio o modalità compensative disciplinate dalle presenti norme (articoli 31, 32, 33, 34);
- aree per spazi pubblici dedotte dall'attuazione dei comparti edificatori da acquisire gratuitamente per effetto delle disposizioni del comparto e degli API;
- aree per spazi pubblici dedotte dall'attuazione di interventi indiretti, tipo PUA.

ARTICOLO 72 Carattere strutturale delle aree di MU e TU.

Il PUC riconosce nella perimetrazione delle aree di MU e TU valore strutturale:

- per il processo di attuazione plurima e coordinata d'interventi pubblici e privati insito nelle modalità dei comparti edificatori.

- per la capacità, attraverso il procedimento di attuazione delle aree di MU e TU relativo alle aree di trasformazione e modificazione, di acquisire gratuitamente aree pubbliche per il soddisfacimento degli standard di cui al Decreto 1444/68.
- per il legame intrinseco con le iniziative pubbliche e private, che comportano trasformazione: le attività pubbliche da realizzare attraverso la programmazione degli interventi (spazi pubblici e viabilità) e le attività private attraverso incentivazione delle iniziative riconosciute come concorrenti al miglioramento della qualità del territorio.

ARTICOLO 73 Specificità delle aree di MU e TU.

1. Il PUC, per le aree di MU e TU e sottoposti ad intervento indiretto, definisce le grandezze: SUL, ST, SC, destinazioni prevalenti.

Rimanda agli API la definizione specifica degli altri parametri ed indici e la localizzazione della viabilità e della SC.

Le aree di MU e TU sono numerate e comprese in differenziati ambiti insediativi, anche non contigui.

2. Il PUC, stabilisce che nel periodo di attuazione delle previsioni, ancorate o meno alle modalità degli API, il carico insediativo attribuite ad ogni ambito (articoli 3, 20, 36) in cui sono comprese le aree di MU e TU non può essere modificato.

Il carico è risultante dalla somma di tutte le grandezze (esprese in SUL, SULVC, quote edificatorie, vani, alloggi) realizzabili nelle aree di MU e TU dell'ambito di appartenenza.

Nell'ambito, tuttavia è consentito, la modifica delle SUL funzionali delle differenti aree (non maggiore del 30%) attraverso l'approvazione degli API ed a condizione che la il carico complessivo non venga alterato (ad una maggiorazione della grandezza funzionale, SUL funzionale o altro, deve corrispondere una uguale riduzione).

Tali modifiche sono ammesse nel periodo di applicazione del 2° triennio degli API.

Il PUC, stabilisce inoltre che le SUL delle rispettive aree di MU o TU possono comportare una riduzione massima del 10% attraverso l'approvazione degli API a far data dal secondo triennio degli API, laddove le aree di MU e TU sono inserite negli API e non attuati dai promotori immobiliari.

Per aree non attuate s'intendono aree su cui non si è proceduto a sottoscrivere convenzione, redigere PUA o ritirare il permesso a costruire (di seguito PC), o pur avendo ritirato il PC è trascorso un periodo temporale maggiore di un anno e non si è dato corso all'inizio dei lavori.

3. Tale riduzione non si applica se l'area di MU o TU è sottoposta a procedura attuativa da parte del Comune in caso d'inerzia dei promotori immobiliari.

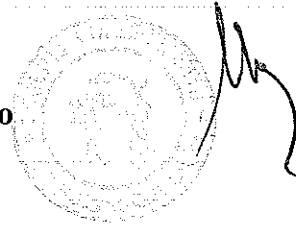
4. Le quote delle rispettive grandezze (SUL o altro) alimentano un fondo differenziato per specificità funzionale delle SUL. Le quote del fondo potranno essere utilizzate dal Comune attraverso gli API per le premialità delle aree ancora d'attuare dello stesso ambito (ad eccezione di quelle sottoposte a riduzione del carico).

La riduzione del carico (o della grandezza) è notificata ai proprietari delle aree prima dell'approvazione degli API.

La premialità della SUL applicata all'area di MU o TU deve corrispondere una maggiorazione, proporzionale della SC.

La maggiorazione della SUL può essere utilizzata dal Comune attraverso gli API per negoziare con i promotori dell'area di MU o TU l'allestimento delle SC del tipo F secondo le priorità dell'Amministrazione o la realizzazione di viabilità strategiche anche esterne all'area di MU o TU o esterne all'ambito di applicazione a condizione che la premialità della SUL venga realizzata nell'ambito.

PARTE TERZA
Disposizioni di carattere programmatico



71

Capo 18°
Disciplina delle disposizioni programmatiche

ARTICOLO 74 Carattere delle disposizioni programmatiche.

Le disposizioni programmatiche sono tese a definire gli interventi edilizi ed urbanistici di modificazione e trasformazione fisica e funzionale correlati alla programmazione finanziaria e agli API di cui all'articolo 25 della LR 16 del 2004 ~~e la Deliberazione della GR 834 del 2007.~~

~~L'articolo 4 delle presenti norme fa riferimento a quanto richiesto dalla LR 16 e dalla Delibera della GR 834 del 2007.~~

~~L'articolo 4 fa anche riferimento alla procedura di formazione degli API, e alla costruzione delle priorità pubbliche in funzione dell'impianto strutturale del PUC.~~

In questa parte delle norme vengono disciplinate le attività, di iniziativa pubblica e privata, che comportano trasformazione o modificazione, definendo per le attività pubbliche, le modalità di acquisizione delle aree le modalità di formazione dei criteri di programmazione degli interventi da realizzare e per le attività private, anche i criteri e le modalità del riconoscimento degli incentivi e delle premialità per assicurare l'attuazione delle iniziative riconosciute come concorrenti al miglioramento della qualità del territorio e corrispondenti all'interesse pubblico.

Il PUC, rispetto a questa finalizzazione, riconosce nel sistema delle aree di MU e TU modalità di acquisizione gratuita di aree per spazi pubblici concorrenti al miglioramento della qualità del territorio e corrispondenti all'interesse pubblico.

Le disposizioni programmatiche, pertanto, suddividono le trasformazioni fisiche e funzionali relative agli interventi di modificazione e trasformazione edilizi ed urbanistici in modalità immediatamente attuabili e modalità correlate alla programmazione finanziaria e conseguentemente agli API.

ARTICOLO 75 Rimando agli atti di programmazione degli interventi.

1. Le modalità immediatamente attuabili sono relative agli interventi diretti.

Gli interventi diretti sono ammessi nelle zone A, relativamente alla scheda di analisi e di progetto e l'individuazione della categoria d'intervento), nella Zona B, nella zona E.

Sono anche diretti gli interventi pubblici o privati relativamente alle zone F1z, F2z, F3, F1t, F2t, F5, F4 e F6 (secondo le disposizioni specifiche delle zone elementari).

2. Le aree di MU o TU del tipo (B, C, D, F) sono attuate attraverso le disposizioni ~~il rimando~~ agli degli API (e le disposizioni dei precedenti articoli 72 e 73). Gli API ~~che~~ individuano ~~anche~~ attraverso le schede normative grafiche le localizzazioni delle SC e ~~relativamente~~ alle funzioni del tipo ~~zone~~ F, necessarie per il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e di progetto. ~~ed eventualmente anche gli altri elementi richiesti dalla LR 16/04 e dalla Delibera della GR 834 del 2007.~~

Successivamente all'approvazione degli API ~~(secondo i termini della LR 16/04)~~, le aree di MU o TU vengono attuati attraverso PUA d'iniziativa privata secondo le modalità e tempi stabiliti dagli API. ~~e attraverso la procedura del successivo articolo 80 o comma 2 e 3 del presente articolo.~~

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page]

~~1. Il Comune al fine della formazione dell'API e delle priorità pubbliche, relativamente alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica, viabilità di Piano, spazi pubblici e attrezzature nella SC del tipo F e nelle ZTO F, è impegnato, dopo l'approvazione della proposta in Giunta Comunale del PUC, alla formalizzazione di uno schema di assetto preliminare (SAP) delle attrezzature (viabilità di piano, viabilità locali, infrastrutture, servizi, ecc.) nei differenziati ambiti da realizzare nel triennio successivo al decreto di approvazione del PUC.~~

~~3.1 Il Comune, con la formulazione del SAP e la conseguente approvazione di atto d'indirizzo in Giunta, finalizzato alla formazione dell'API (d'approvarsi secondo i termini e modalità della LR 16/04), può avviare procedura di evidenza pubblica finalizzata all'individuazione delle manifestazioni d'interesse dei privati o pubblici ad attuare le previsioni delle aree di MU o TU individuati dal PUC che includono le aree SC e le infrastrutture su cui il Comune ha come atto d'indirizzo stabilito ai fini di una prima valutazione concorrenti al miglioramento della qualità del territorio e corrispondenti all'interesse pubblico.~~

~~3.2 Dall'esame delle manifestazioni d'interesse vanno selezionate con priorità, ai fini della formazione dell'API, quelle che riscontrano le priorità definite dal SAP.~~

~~3.3 Il Comune, può altresì in funzione delle manifestazioni d'interesse avanzate, accogliere anche quelle che non riscontrano le priorità definite dal SAP, a condizione che il SAP venga successivamente rimodulato a fini della formazione dell'API.~~

~~3.4 Il SAP può esser ulteriormente modificato anche a seguito delle modifiche introdotte dal Consiglio Comunale.~~

~~3.5 Il Comune, in conseguenza delle manifestazione d'interesse e dell'avanzamento dell'iter di approvazione del PUC, può avviare con i soggetti ulteriore procedura di definizione delle localizzazioni delle attrezzature pubbliche e previsione delle risorse finanziarie pubbliche e private, finalizzate alla redazione della scheda di progetto di dettaglio da includere nell'API.~~

~~3.6 I privati, indipendentemente dalla procedura del comma precedente, singoli o riuniti in consorzio secondo le quote previste dagli articoli 33 e 34 della legge 16/04, possono presentare manifestazione d'interesse ad attuare il comparto e l'inserimento egli API. In caso di procedura avviata da parte dei privati, gli stessi formulano all'amministrazione anche la eventuale proposta di allestimento delle opere pubbliche o spazi pubblici.~~

~~3.7 Il SAP, secondo l'ispirazione definita nell'articolo 28 in relazione al PU è costituito da elaborati grafici, normativi e descrittivi che consentano le valutazioni delle priorità e contengano:~~

- ~~a) gli obiettivi specifici da perseguire nella parte di città interessata e loro relazione con gli obiettivi generali di piano, incentivi, ecc.;~~
- ~~b) valutazione degli effetti nel contesto insediativo, ambientale, infrastrutturale, sociale ed economico, definizione degli interventi privati, anche sotto forma di preliminare; interventi pubblici prioritari; finanziamenti pubblici disponibili o attivabili;~~
- ~~c) definizione del mix funzionale sostenute da indagini sulla domanda privata e pubblica;~~
- ~~d) la rete di trasporto collettivo e alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale;~~
- ~~e) la corrispondenza tra lo Schema di assetto preliminare e la disciplina del PUC.~~

~~f) le valutazioni relative al ricorso di procedure di concorso di progettazione d'idee per le aree MU, TU, e quelle assoggettate a PUA.~~

~~3.8 Come definito alla lettera f del precedente comma, Al fine di assicurare adeguati livelli di qualità urbanistica, ambientale e architettonica, il Comune, ha facoltà di far ricorso, per tutte le fasi di definizione progettuale degli interventi diretti e indiretti (compreso le aree MU e TU e le aree assoggettate a PUA) del SAP finalizzati all'API, a concorsi di idee o di progettazione.~~

~~Il SAP e conseguentemente l'API disciplinerà le modalità d'incentivi di cui alla lettera a) del precedente comma 3.7 anche in caso di accettazione dei proprietari delle aree interessate all'espletamento delle predette procedure con concorso degli stessi ai relativi oneri finanziari conseguenti.~~

3.9 Il Comune, ai sensi dell'articolo 36 della LR 16 del 2004, può costituire società miste per la progettazione e la realizzazione di interventi finalizzati alla modificazione trasformazione urbana e territoriale.

3.10 Le società miste (STU, o altro) intervengono anche in presenza d'inerzia da parte dei proprietari (o nei casi disciplinati dall'API, ~~previa valutazione di rilevanza pubblica riconosciuta nel SAP~~) alla attuazione delle previsioni del PUC e disciplinate dall'API sotto il profilo delle priorità pubbliche e miglioramento della qualità del territorio.

3.11 Tra i soggetti esproprianti delle aree di MU o TU di cui all'articolo 35 della LR 16/04 viene riconosciuto anche la società mista (STU, o altro).

3.12 Se l'espropriazione è eseguita dal Comune (nei casi d'inerzia o nei casi disciplinati dall'API, ~~previa valutazione di rilevanza pubblica riconosciuta nel SAP~~), gli immobili sono acquisiti al patrimonio comunale e il comune può cederne la proprietà o, in caso di vincolo di indisponibilità, concedere gli stessi in diritto di superficie a terzi per la edificazione, previo esperimento di procedure ad evidenza pubblica, in esito alle quali è stipulata apposita convenzione approvata dal consiglio comunale. La concessione a terzi per la edificazione di cui al comma 1, non può eccedere il termine massimo di quarantacinque anni.

~~4. Qualora la manifestazione d'interesse venga recepita dagli API, vale quanto stabilito all'articolo 80, comma 2.~~

~~5. Si applicano alla procedura del precedente comma 3 i poteri sostitutivi della legge 16 o le procedure di premialità o riduzioni contemplate nel precedente articolo 73.~~

[Handwritten signature]

[Handwritten signature: Boip - ML]

Capo 19°

Perequazione urbanistica e disciplina dei comparti edificatori

ARTICOLO 76 Perequazione.

1. La perequazione urbanistica persegue lo scopo di distribuire equamente, tra i proprietari di immobili interessati dalla trasformazione oggetto della pianificazione urbanistica, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo.
2. Il PUC, gli atti di programmazione degli interventi e i PUA ripartiscono le quote edificatorie e i relativi obblighi tra i proprietari degli immobili ricompresi nelle zone oggetto di trasformazione mediante comparti edificatori. ~~di cui all'articolo 33, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate.~~
3. ~~Ai fini dell'applicazione di tali criteri, il PUC, distingue tra previsioni edificatorie esercitabili in sito e quelle da trasferire in altre aree, nonché, sulla stessa area, tra previsioni edificatorie attribuite ai proprietari o riservate al Comune. In tale ultimo caso, i proprietari, approvato il PUA, cedono al Comune la superficie corrispondente alle previsioni edificatorie riservate al Comune. Se il destinatario finale delle previsioni edificatorie riservate al Comune coincide con il proprietario dell'area di destinazione, non si dà luogo alla cessione predetta.~~
4. Fatti salvi i criteri di attribuzione differenziata delle previsioni edificatorie il PUC garantisce ai proprietari interessati dai PUA, l'equa ripartizione delle previsioni edificatorie, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà.
5. Indipendentemente dai criteri e modalità di attribuzione dei diritti edificatori, il PUC garantisce la ripartizione degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione in proporzione alle previsioni edificatorie assegnate.

ARTICOLO 77 Il Comparto edificatorio

Le modificazioni urbanistiche e le trasformazioni urbanistiche previste dal PUC, dai PUA o dagli API possono essere realizzate mediante comparti edificatori. ~~(articolo 33 LR 16/04), così come individuati dagli stessi PUC, dai PUA e dagli API. Il comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, ed è individuato dal PUC, dai PUA o dagli atti di programmazione degli interventi.~~

Le quote edificatorie stabilite nel comparto sono disciplinate dal Regolamento n.5/2011. ~~espresso in metri quadrati o in metri cubi e sono ripartite tra i proprietari in proporzione alla frazione percentuale da ciascuno di essi detenuta del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per l'insieme di tutti gli immobili ricadenti nel comparto.~~

Si applicano gli articoli 24 comma 6, 72, 73, 74, 75, 76.

ARTICOLO 78 Classificazione dei comparti edificatori

Il perimetro delle aree di modificazione e/o trasformazione del tipo ZTO A, B, C, D, F, per le quali si prescrive il coordinamento dell'attuazione definisce l'area del comparto edificatorio. Ai comparti si applica la disciplina della legge regionale 16 del 2004, articoli 33 e 34 *Regolamento regionale n. 5/2011*. I comparti si classificano in Conservazione (CU) del tipo A, Modificazione Urbanistica (MU) e Trasformazione Urbanistica (TU).

I comparti di modificazione producono superficie integrata del tipo B, C, D, F e SC del tipo F, CP. ~~e assumono il nome della ZTO che producono, pertanto sono del tipo B, C, D, F.~~

I comparti di trasformazione producono superficie integrata del tipo C, D, F e SC del tipo F, CP.

Per le zone elementari non partecipi del comparto ancorché ricadenti nella perimetrazione del comparto, valgono le prescrizioni riportate nelle corrispondenti norme di zona zone elementari.

Le zone del tipo B, C, D, F si articolano nelle zone elementari di riferimento.
L'attuazione urbanistica avviene si persegue attraverso i PUA secondo quanto stabilito all' (articolo 24, punto 6).

ARTICOLO 79 Attuazione del comparto edificatorio

Il comparto edificatorio può essere attuato dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso, anche riuniti in consorzio, dal comune, o da società miste, anche di trasformazione urbana *secondo le disposizioni degli API.*

~~Nel caso di attuazione di un comparto da parte di soggetti privati devono essere preventivamente ceduti a titolo gratuito al comune, o ad altri soggetti pubblici, gli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dal comune attraverso il PUC, i PUA e gli API.~~

~~I detentori di una quantità corrispondente al cinquantuno per cento delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto edificatorio possono procedere all'attuazione del comparto nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, gli stessi soggetti procedono all'attuazione del comparto, acquisite le quote edificatorie, attribuite ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio di cui all'articolo 33, comma 5, o nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria comunale.~~

~~Nel caso di inerzia o di rifiuto all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari di immobili detentori nel loro insieme di una quantità superiore al quarantanove per cento delle quote edificatorie complessive, il comune fissa un termine per l'attuazione del comparto stesso, trascorso il quale il può attuare direttamente, o a mezzo di una società mista, il comparto edificatorio, acquisendone le quote edificatorie e i relativi immobili mediante procedure di esproprio.~~

ARTICOLO 80 Procedura

1. Valgono le disposizioni dei precedenti articoli 24 comma 6, 75, 76, 77, 79, nonché gli articoli l'articolo 33 e 34 della LR 16/04 e il Regolamento n.5/2011.

2. ~~L'accettazione da parte dei proprietari delle previsioni e articolazione progettuali delle schede con previsioni di dettaglio permette l'attuazione urbanistica attraverso permesso di costruire correlato a convenzione; in caso di non accettazione permette l'attuazione attraverso il PUA con possibilità di modifiche all'articolazione di dettaglio, fermo restando la conformità alle grandezze, parametri e ed indici fissati.~~

3. ~~Per i comparti dove non è stata formulata la scheda di progetto di dettaglio, ma solo la localizzazione della SC e gli altri parametri ed indici necessari, si attua attraverso i PUA secondo le modalità della legge regionale 16 del 2004 e le prescrizioni degli API.~~

~~Il PUA di iniziativa privata o pubblica, qualora proposto, dovrà risultare conforme alle grandezze del PUC ed ai parametri ed indici degli API.~~

~~Il PUA, come disciplinato dalla LR 16/04 può essere proposto dai privati indipendentemente dalla manifestazione d'interesse di cui all'articolo 75 (comma 3 e seguenti) e dall'inclusione o meno negli API.~~

4. ~~Nelle more del procedimento di adozione e approvazione del PUC, qualora nelle aree identificate come comparti edificatori vengano rilasciati permessi di costruire, il perimetro del comparto subirà modificazioni, in riduzione, ossia verranno escluse le aree oggetto del rilascio di permesso di costruire dal perimetro del comparto stesse.~~

ARTICOLO 81 Compensazioni

1. La disciplina urbanistica specifica del comparto si fonda su valutazione della convenienza pubblica e della convenienza privata, fondamento dell'equità e dell'efficienza del procedimento perequativo. La convenienza pubblica è definita con riferimento all'acquisizione di aree configuranti zone F.

L'amministrazione può nella definizione della convenienza pubblica introdurre modalità tecniche di allestimento (anche in funzione dell'articolo 76) degli spazi pubblici, configuranti opere di urbanizzazione di ruolo urbano.

Può promuovere procedimento perequativo allargato, esteso all'allestimento della totalità dello spazio urbano definito nel comparto, ponendo a carico di promotore i conseguenti costi. In tal caso, va incrementata l'edificabilità assentita al comparto, da concentrare sulla SI.

Inoltre, il comune può trasferire ai promotori di intervento quote di edificazione che il PUC attribuisce all'azione pubblica nei comparti, e computate ai fini del soddisfacimento del fabbisogno abitativo.

Il Comune, con il trasferimento sancito nella convenzione, rinuncia all'utilizzazione delle quote di edificazione, e specifica le modalità di allestimento dello spazio pubblico, da realizzare attraverso intervento privato. Può altresì individuare beni pubblici da promuovere attraverso la finanza di progetto, vagliandone le implicazioni nella valutazione di convenienza.

Qualora la nuova consistenza di intervento assentita alla zona SI nel procedimento perequativo comporti estensione degli spazi pubblici connessi all'intensità di intervento, la aree necessarie vanno dedotte da rimodulazione del perimetro delle zone F ricadenti nel comparto.

~~Qualora la consistenza di intervento assentita alla zona normativa elementare SI nel procedimento perequativo risulti maggiore di mc/mq 3.00, ai sensi dell'art. 41 quiquies della legge 1150/42, l'attuazione di interventi è subordinata ad approvazione del PUA dell'intero comparto.~~

~~**2. Capacità ordinaria e capacità massima.** In presenza di accordi tra promotori di intervento nel comparto e titolari di diritti immobiliari da trasferire, comportanti atterraggio di capacità di utilizzazione edificatoria, IT può essere incrementata del 20% della capacità ordinaria assentita. Aliquota di detto incremento, pari al 10%, viene attribuita al promotore di comparto edificatorio. L'incremento dell'altezza media delle unità edilizie può risultare pari ad un interpiano, e va specificata nel PUA o permesso a costruire.~~

3. Compensazione fondiaria. Si esprime attraverso la perimetrazione della SC che configura area destinata a spazi pubblici. La superficie compensativa va acquisita secondo le modalità della legge regionale 16 del 2004, ~~articoli 33 e 34~~ e Regolamento n. 5/2011. Superfici compensative perimetrate non destinate a spazi pubblici, allorquando trasferite per cessione al comune saranno oggetto di successiva specificazione. Il comune potrà promuovere utilizzazione anche residenziale o terziaria di aliquote delle superfici compensative trasferita al proprio demanio, con lo scopo di promuovere ERP, o edilizia ad uso plurimo destinata ad atterraggio di quote edificatorie.

4. La compensazione di prodotto per la produzione di ERP. Nei comparti edificatori che prevedano usi residenziali, in aggiunta alla compensazione fondiaria, è ammessa la disciplina della compensazione di prodotto, comportante cessione al comune di lotti edificabili e quote edificatorie da destinare ad ERP sulla base di PUA predisposto eventualmente da promotore privato, conformi agli indici del comparto.

Per i comparti del tipo C viene anche rappresentata con la sigla CP la componente della SC. Nei comparti edificatori del tipo D può essere promossa dal Comune ulteriore utilizzazione produttiva della SC trasferita al Comune.

5. Destinazioni. Le attività ammesse nei comparti sono riferite alle zone del tipo A, B, C, D, F specificate con gli atti di programmazione degli interventi.

(modifiche apportate a seguito accoglimento osservazione 88)

ARTICOLO 82 Sub - comparti

I sub comparti possono essere individuati sia dal PUC e sia, successivamente dagli API dall'atto di programmazione degli interventi (API) e dal PUA (eventualmente previsto d'iniziativa pubblica). In caso di attuazione di sub comparti va allegata proposta piano volumetrica dell'intera area (ST dell'intero comparto) con ripartizione delle superfici (SC e SI) in proporzione ai cespiti immobiliari.

In caso di manifestazione d'interesse da parte dei proprietari alla perimetrazione del sub comparto (non inferiore a 1/3 della ST del comparto, ed in ogni caso non inferiore a mq. 5000), l'API predispone scheda di progetto per l'intero comparto originario con la suddivisione dei sub comparti, l'articolazione della viabilità principale (o di piano), le proposte di esternalità positive, la SC e la SI.

Nelle aree MUB2, in caso di manifestazione d'interesse da parte dei proprietari alla perimetrazione del Sub comparto, è ammesso un Sub comparto non inferiore ad 1/6 dell'area dell'intero comparto, nel rispetto delle modalità e parametri dell'area e della zona elementare MUB2 ed a condizione che nell'area insistono manufatti esistenti.

L'API od i proprietari stessi predispongono una scheda progetto per l'intero comparto, con la suddivisione dei Sub comparti, l'articolazione della viabilità principale, le proposte di esternalità positive, la Superficie Compensativa e la Superficie Integrata.

TITOLO IV L'AMBITO URBANO

Capo 20° *Componenti del sistema insediativo*

ARTICOLO 83 Classificazione componenti insediative

1. La classificazione fa riferimento alle ZTO del DM 1444/68, distinte in: **ZTO del tipo A** (parti del territorio interessate da agglomerati urbani di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale nonché dalle aree circostanti che, per tali caratteristiche ne sono parte integrante), **ZTO del tipo B** (parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti supera il 12,5 % della superficie fondiaria e la densità edilizia supera 1,5 mc/mq), **ZTO del tipo C** (parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi (residenziali o turistici), che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione esistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente zona B), **ZTO del tipo D** (parti del territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi, logistica, industriali, commerciali, terziari e direzionali, **AMBITO della tutela mirata (E1, E2)**, **ZTO del tipo E** (parti del territorio destinati ad uso agricoli escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento di proprietà richiede insediamenti da considerare come zona C), **AMBITO di valorizzazione degli insediamenti rurali esistenti**, e **ZTO del tipo F** (parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale).

ARTICOLO 84 Ambito usi Urbani del suolo: zone normative del tipo A, B, C, D

La zona A è suddivisa in due sottozone elementari:

A1- Spazi aperti, unità edilizie, pubbliche e private, aree archeologiche che configurano edifici speciali per interesse storico, artistico, architettonico, archeologico (interne alla perimetrazione del centro storico o esterne appartenenti all'ambito extraurbano).

A2- Tessuto insediativo di interesse testimoniale, con identità connessa alla permanenza del perimetro di impianto urbano (e alla perimetrazione del centro storico), costituito da manufatti edilizi e spazi aperti, pubblici e privati antichi di interesse storico, artistico, architettonico, archeologico.

La zona B è suddivisa in due sottozone elementari:

B1- Tessuto edilizio urbano consolidato saturo, ad impianto regolare e caratterizzato nella trama delle unità edilizie e degli spazi pubblici, dedotto da zone BR e B del PRG e da piani di zona e strumenti urbanistici di differenziata denominazione.

B2- Tessuto insediativo di recente formazione.

C1- zone, partecipi di comparti edificatori, finalizzate alla realizzazione di complessi insediativi a prevalenza residenziale d'iniziativa privata ad alta densità.

C2- zone, partecipi di comparti edificatori, finalizzate alla realizzazione di complessi insediativi a prevalenza residenziale d'iniziativa privata a media densità.

C3- zone, partecipi di comparti edificatori, finalizzate alla realizzazione di complessi insediativi a prevalenza residenziale d'iniziativa privata a bassa densità.

C4- zone, partecipi o meno di comparti edificatori, finalizzate alla realizzazione di complessi insediativi a prevalenza residenziale d'iniziativa privata a bassissima densità.

CP- zone, finalizzate alla realizzazione di complessi insediativi pubblici, d'iniziativa pubblica o privata ad altissima densità.

CP1- zone, finalizzate alla realizzazione di complessi insediativi pubblici, d'iniziativa pubblica o privata ad alta densità.

D1- zone, destinate ad attività produttive (industriali, artigianali, ricerca, produzione, interporto e logistica).

D2- zone, destinate alla media o grande distribuzione commerciale, impianti di distribuzione di carburanti e simili.

D3- zone, per il turismo, la ricettività, la congressualità e servizi.

D4- zone ASI, esistenti.

D5- zone, ad usi produttivi per l'attività estrattiva.

D6- zone, destinate ad attività produttive plurime, logistica e nuove aree ASI.

ARTICOLO 85 Ambito usi non urbani del suolo, costituito dagli ambiti di tutela e valorizzazione e ZTO E.

1. AMBITO della tutela mirata, E1 e E2, a prevalente uso agricolo ispirata alla tutela e salvaguardia con riferimento alla parte strutturale (parte seconda, TITOLO II, capi 8, 9, 10, 11, 12, 13):

E1- Ambito tutela mirata, oggetto della tutela e valorizzazione mirata di primo grado: boschi ed aree boscate, aree riparali e le zone umide, aree boscate percorse dal fuoco, biotopi, componenti morfologiche ad accentuata clivometria, zona di tutela delle incisioni e delle pendici collinari, aree a rischio idraulico e aree a rischio frane, corridoi biologici e paesaggistici degli ambiti fluviali.

E2- Ambito tutela mirata oggetto della tutela e valorizzazione mirata di secondo grado: preesistenze storico-architettoniche, percorsi storici e della transumanza, aree di interesse archeologico, sistema dei crinali di rilevanza ambientale e paesaggistica, luoghi e percorsi panoramici da salvaguardare, quinte collinari, fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al RD n. 1775/1933, ambiti di protezione idrologica.

2. ZONE elementari del tipo ZTO E: La zona E, a prevalente uso agricolo ispirata alla tutela e salvaguardia, è articolata in zone normative elementari.

~~E3-~~ zone agricola ordinaria, a prevalente uso agricolo forestale e pascolivo.

• ~~Perimetro parco agricolo e fluviale.~~

• ~~Perimetro parco archeologico.~~

~~3. AMBITO di valorizzazione degli insediamenti rurali esistenti con riferimento alla parte strutturale (parte seconda, TITOLO II capo 14).~~

~~E4-~~ zone relative ad insediamenti storici diffusi (casali e masserie storiche).

~~E5-~~ zone relativi ad insediamenti diffusi esistenti.

~~E6-~~ zone a potenzialità produttiva.

ARTICOLO 86 Sistema degli spazi pubblici.

Il sistema è costituito da spazi pubblici e attrezzature di interesse generale, del tipo ZTO F, esistenti e di nuovo impianto da acquisire, anche attraverso attuazione dei comparti, articolata nelle seguenti zone normative elementari:

1. Di ruolo locale connessi all'insediamento residenziale (art. 3, DM 1444/68):

F1z, superfici di agglomerato urbano volte a configurare spazi pubblici, di ruolo locale in quanto integranti gli insediamenti residenziali esistenti o di nuova costituzione.

F2z, spazi destinati al verde pubblico di ruolo locale.

F3, spazi destinati al parcheggio pubblico.

2. Di ruolo generale (art. 4, c. 5, DM 1444/68):

F1t, attrezzature di interesse generale, per l'istruzione superiore, sanitarie e ospedaliere;

F2t, spazi destinati ai parchi pubblici urbani;

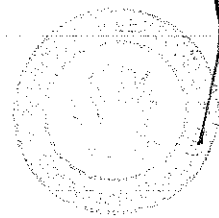
Gli spazi classificati come F1 configurano attrezzature pubbliche, quelli classificati come F2 configurano il sistema del verde urbano.

3. Di ruolo generale non disciplinate dal DM 1444/68, servizi di uso collettivo:

F4, attrezzature direzionali e sociali di interesse collettivo.

F5, attrezzature per servizi speciali (attrezzature militari cimiteriali, ricreative, ecc.).

F6, spazi privati destinati a impianti sportivi, turismo all'aria aperta, agri campeggi, ecc..



ARTICOLO 87 Disciplina di attuazione

1. La zona A è suddivisa in due sottozone elementari:

A1- Spazi aperti, unità edilizie, pubbliche e private, aree archeologiche che configurano edifici speciali per interesse storico, artistico, architettonico, archeologico (interne alla perimetrazione del centro storico o esterne appartenenti all'ambito extraurbano).

A2- Tessuto insediativo di interesse testimoniale, con identità connessa alla permanenza del perimetro di impianto urbano (e alla perimetrazione del centro storico), costituito da manufatti edilizi e spazi aperti, pubblici e privati antichi di interesse storico, artistico, architettonico, archeologico.

2. Ai fini della tutela si applicano gli articoli 41 (aree di protezione dei corridoi ecologici) e gli articoli 54, 55, 56 della componente strutturale del piano.

Le aree libere sono inedificabili.

2.1 Alle aree ed immobili delle zone A1 e A2 si applica la disciplina degli articoli 54, 55, 56, quella del PU e gli interventi diretti ammessi secondo le specificazioni e limitazioni dell'articolo 89 per gli immobili e aree su cui è presente la scheda di dettaglio. Per gli immobili e aree dove non è presente la scheda di dettaglio si assume come modalità d'intervento quella di cui al punto 4, ~~comma~~ **paragrafo 1** dell'articolo 56 della parte strutturale (capo 11).

3. La disciplina si fonda sul riscontro oggettivo della permanenza dei valori testimoniali, deducendone la valutazione attraverso rilievo edilizio, obbligatorio, da allegare al progetto di intervento, nonché analisi storico morfologica dell'unità edilizia.

4. Ai fini dei precedenti commi i richiedenti privati, unitamente al progetto di intervento edilizio, presentano apposita scheda analitica di dettaglio relativa al rilievo dei caratteri morfologici (urbanistici, architettonici, tipologici, costruttivi) dell'immobile oggetto di intervento edilizio, in conformità alla scheda-tipo allegata in calce al RUEC.

5. Con la scheda di cui al precedente comma è anche proposta la corrispondente categoria di intervento, individuata tra quelle di cui all'art.14, che, in funzione dell'analisi di maggior dettaglio eseguita, può differire da quella determinata dal PUC qualora individuata.

6. La categoria di intervento, così determinata, sarà riportata negli elaborati di progetto del PUC (serie P9) a cura del Comune e previo parere della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici da rendere ai sensi del precedente art.55 punto 2.22, e costituirà riferimento obbligatorio per i successivi interventi edilizi sull'immobile.

7. La realizzazione di parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto, se compatibile, va correlata ad atto d'obbligo.

Il progetto di intervento, nell'articolazione delle operazioni, deve prevedere la priorità attribuita agli interventi di adeguamento e di consolidamento antisismico.

Gli interventi sul costruito sono da correlare ad interventi sugli spazi non costruiti, ricorrendo a progetto integrato di recupero dell'insieme degli spazi. L'atto autorizzativo deve fare riferimento alle modalità di intervento assentite attraverso il provvedimento, avente ad oggetto il costruito ed il non costruito.

L'attuazione va effettuata in conformità alle prescrizioni imposte dalle competenti Soprintendenze.

Le aree configuranti giardini privati prospicienti le unità edilizie oggetto di tutela, possono essere destinati a parco di uso pubblico, convenzionando con il comune il modo di uso, comunque mirato alla valorizzazione culturale e sociale dei beni archeologici, architettonici e della natura.

Bozzetti, MA [signature]

~~E' sempre ammesso il cambiamento di destinazione d'uso secondo le disposizioni dell'articolo 10.~~

Sono ammessi ad attuazione diretta gli interventi diretti intrapresi da promotori privati sulle unità edilizie di interesse testimoniale del tipo T2.

Le norme di attuazione e la relativa disciplina devono essere integrate da sistemi d'incentivi, fiscali, urbanistici, edilizi da predisporre attraverso il RUEC o gli API che favoriscono il riuso ed il recupero delle facciate.

Attività ammesse.

Il PUC, fermo restando quanto stabilito al comma 5 dell'articolo 55, al fine di favorire, riuso, rigenerazione, riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, stabilisce quanto segue:

1. Sugli immobili non vincolati per legge, sono ammessi le seguenti attività: a1, a2, b1, b2, c1, c2, c3, c4, c5, c7, d, e1, h1 (piani interrati).

Gli edifici iniziati non completati possono essere ultimati con i parametri assentiti.

2. Sugli immobili vincolati per legge, sono ammessi le attività di cui al precedente punto 1 previo parere preventivo della Soprintendenza.
3. Gli atti di programmazione degli interventi potranno apportare modifiche alle attività ammesse con l'introduzione di nuove, attraverso la formulazione di schede di dettaglio.

Interventi ammessi anche in assenza di prescrizioni della zona A2.

3. Gli interventi di MO e MS sono sempre ammessi.
4. Nell'intervento di MS è compreso quello d'integrazione igienico sanitaria delle abitazioni o immobili ad uso produttivo.

ARTICOLO 88 Unità edilizie ad uso produttivo specializzato – zone A2

1. Per dette utilizzazioni, partecipi della classe tipologica T7, il PUC propone il perseguimento di una efficiente e compiuta utilizzazione attraverso adeguamento dimensionale, igienico sanitario e tecnologico delle unità immobiliari ad uso produttivo compatibili per localizzazione, nonché attraverso delocalizzazione programmata di attività incompatibili con gli usi prevalenti che si riscontrano nel tessuto urbanistico esistente. In tal caso la volumetria esistente potrà essere utilizzata a fini residenziali o compatibile con le attività perseguito attraverso l'intervento di ristrutturazione totale o RU *punto 8 art. 14.*

~~2. La riconversione si attua attraverso riuso delle superfici utili preesistenti accertate tramite rilevazione edilizia oggetto di asseverazione, eventualmente con incremento pari a quello definito nella RU, punto 8 dell'articolo 14, operandosi nei limiti dei caratteri volumetrici rilevati.~~

3. Le precedenti disposizioni si applicano anche in caso di attività *del* tipo D1, industriali, artigianali dismesse, applicandosi l'articolo 14, ricadenti nella *zone A2, B1, B2.* Va rispettato in ogni caso il carico urbanistico della rispettiva funzione e gli standard fissati per legge. In caso d'impossibilità a reperire il carico urbanistico o standard, è ammesso la monetizzazione.

ARTICOLO 89 Specificazione ed articolazione degli interventi:

Gli interventi fanno riferimenti alle schede di analisi e sono riferite alle zone elementari A1, A2.

1. MO - La categoria di intervento si applica alle unità edilizie dichiarate di interesse culturale (~~T1, Edifici pubblici e/o di uso pubblico, documenti di storia, arte e civiltà~~) classificate in qualsiasi tipologia edilizia, compresi nell'elenco degli edifici storici, grado di interesse V1), nei differenziati stati di conservazione evidenziati dalla rilevazione (SI, S2, S3, S4, R).

11. MS - La categoria di intervento si applica alle unità edilizie in buono o sufficiente stato di conservazione, partecipi delle classi tipologiche T3 -T4 -T5 -T6 -T7 -T8 -T9, con grado di

interesse V2 -V3. Si applica altresì alle unità di recente produzione, realizzate con caratteri tipo morfologici e tecnologici specifici della contemporanea produzione edilizia. Il risanamento conservativo ingloba gli interventi manutentori.

12. RS - Si applica alle unità edilizie del tipo T1, e T2, con grado di interesse V1, a prescindere dallo stato di conservazione.

13. RC tipo A - La categoria di intervento si applica:

alle unità edilizie di proprietà pubblica o privata (tipo T1 e T2) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V2), in pessimo stato di conservazione;

alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T3 (~~edifici a cortile~~) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V2), in sufficiente, cattivo o pessimo stato di conservazione come evidenziata dalla rilevazione (S2, S3, S4);

alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T3 riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento al ruolo della tipologia nella morfologia dell'isolato (grado di interesse V3), in sufficiente o cattivo stato di conservazione come evidenziata dalla rilevazione (S2, S3);

alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T4 (~~corti urbane~~) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento al ruolo della tipologia nella morfologia dell'isolato (grado di interesse V3), in buono, sufficiente, cattivo o pessimo stato di conservazione, come evidenziata dalla rilevazione (S2, S3, S4);

alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T3 (~~edifici a cortile~~) e T4 (~~corti urbane~~) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alla cortina (grado di interesse V4), in buono o sufficiente stato di conservazione come evidenziata dalla rilevazione (S1, S2).

14. RC tipo B - La categoria di intervento si applica:

alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T4 riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V2), in cattivo o pessimo stato di conservazione, come evidenziata dalla rilevazione (S3, S4);

alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T5 riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V2), in cattivo o pessimo stato di conservazione, come evidenziato dalla rilevazione (S3, S4);

alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T6 (~~a blocco~~) riconosciute nella rilevazione di interesse, con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V2), in cattivo o pessimo stato di conservazione, come evidenziata dalla rilevazione (S3, S4);

alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T7 (~~per attività produttive~~), T8 (~~casa a schiera~~) e T9 (~~edifici speciali~~) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V2), in cattivo o pessimo stato di conservazione, come evidenziata dalla rilevazione (S3, S4).

15. RE - Ripristino tipologico - La categoria di intervento si applica alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T3 (~~edifici a cortile~~) e T4 (~~edifici a corte~~), riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V4), in cattivo o pessimo stato di conservazione, come evidenziato dalla rilevazione (S3, S4).

16. RE - Ristrutturazione edilizia parziale - La categoria di intervento si applica:

alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T3 (edifici a cortile) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento al ruolo della tipologia nella morfologia dell'isolato (grado di interesse V3), in pessimo stato di conservazione, come

evidenziata dalla rilevazione (S4), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T3 con grado di interesse V3;

alle unità edilizie di proprietà privata partecipi delle classi tipologiche T5 (~~vill~~~~edifici a~~~~blocco~~) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento al ruolo della tipologia nella morfologia dell'isolato (grado di interesse V3), in precario (cattivo o pessimo) stato di conservazione, come evidenziata dalla rilevazione (S3, S4), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T5 con grado di interesse V3;

alle unità edilizie di proprietà privata partecipi delle classi tipologiche T8 (~~case a schiera~~) e T9 (~~edifici speciali~~), riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento al ruolo della tipologia nella morfologia dell'isolato (grado di interesse V3), in precario (cattivo o pessimo) stato di conservazione come evidenziato dalla rilevazione (S3, S4), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T8 e T9 con grado di interesse V3;

alle unità edilizie di proprietà privata partecipi delle classi tipologiche T4 (~~corti urbane~~) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V4), in cattivo o pessimo stato di conservazione evidenziati dalla rilevazione (S3, S4), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T4 con grado di interesse V3;

alle unità edilizie di proprietà privata partecipi delle classi tipologiche T5 (~~vill~~~~edifici a~~~~blocco~~) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V4), in cattivo o pessimo stato di conservazione come evidenziato dalla rilevazione (S3, S4), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T5 con grado di interesse V3.

17. RE- *Ristrutturazione integrale*, S-si applica:

8.1- alle unità edilizie di proprietà privata partecipi delle classi tipologiche T6 (~~edifici~~~~condominiali a blocco~~~~, ecc~~) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento al ruolo della tipologia nella morfologia dell'isolato (grado di interesse V3), in cattivo o pessimo stato di conservazione evidenziati dalla rilevazione (S3, S4), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T6 con grado di interesse V3;

alle unità edilizie di proprietà privata partecipi delle classi tipologiche T7 (edifici per attività produttive, ecc.) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento al ruolo della tipologia nella morfologia dell'isolato (grado di interesse V3), in cattivo o pessimo stato di conservazione, come evidenziata dalla rilevazione (S3, S4);

8.2 - alle unità edilizie di proprietà privata partecipi delle classi tipologiche T6 riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V4), cattivo o pessimo stato di conservazione come evidenziata dalla rilevazione (S3, S4), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T6 con grado di interesse V4;

8.3- alle unità edilizie di proprietà privata partecipi delle classi tipologiche T7 riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V4), in buono, sufficiente, cattivo o pessimo stato di conservazione come evidenziata dalla rilevazione (S1, S2, S3, S4), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T7 con grado di interesse V4;

8.4 - alle unità edilizie di proprietà privata partecipi delle classi tipologiche T8 (~~case a schiera~~~~ordinarie~~) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V4), in cattivo o pessimo stato di conservazione, come evidenziata dalla rilevazione (S3, S4), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T8 con grado di interesse V4;

8.5 - alle unità edilizie di proprietà privata partecipi delle classi tipologiche T9 (edifici speciali) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V4), in buono, sufficiente, cattivo o pessimo stato di, - conservazione evidenziati dalla rilevazione (S1, S2, S3, S4), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T9 con grado di interesse V4;

8.6 - alle unità edilizie con impianto tipologico a cortile (tipo T3) o a corte (tipo T4), incongruenti al contesto (grado di interesse V5), in qualsivoglia stato di conservazione, nonché ai ruderi di unità edilizie delle classi tipologiche T3 -T4 con grado di interesse V5.

9- 18. RE - Ripristino tipologico Si applica ai ruderi delle classi tipologiche T5, T6, T7, T8, T9, con grado di interesse V5.

19. RR Si applica alle unità edilizie V1 e V2.

20. DIR Si applica alle unità edilizie V5, con impianto tipologico delle classi da T3 a T9 (o compatibili nei progetti di intervento proposti)

Capo 22°
ZTO del tipo B

(articolo modificato a seguito del parere della Soprintendenza)

ARTICOLO 90 ZTO del tipo B consolidata, confermativa e/o di modificazione

1. E' una zona edificata a larga prevalenza residenziale, totalmente o parzialmente edificata, assoggettabile a processi di conservazione, di razionalizzazione dell'esistente e a nuovi insediamenti.

E' suddivisa in zone del tipo B1 e B2.

2. Nella zona B1 sono incluse le aree B del PRG oltre alle aree dei Piani di zona nuovamente disciplinati.

3. La zona del tipo B è oggetto di conferma delle modalità di utilizzazione, e della densità edilizie d'uso del suolo, che si sono riscontrate nello stato esistente.

4. *Le zone elementari B1 sono incluse o meno nella perimetrazione del centro storico di cui al precedente articolo 55.*

Per le zone elementari B1 incluse nella perimetrazione del centro storico valgono le norme del successivo articolo 91 (ad esclusione dei possibili incrementi volumetrici tranne se non disciplinati nell'articolo 55) e quelle dell'articolo 55. In caso di contrasto tra le due norme valgono le disposizioni dell'articolo 55.

Per le zone elementari B1 esterne alla perimetrazione del centro storico valgono le norme del successivo articolo 91

(articolo modificato a seguito accoglimento osservazioni 57, 105)

ARTICOLO 91 Zona del tipo B1

1. Per le abitazioni e gli altri immobili realizzati all'interno del PEEP, rimangono comunque in vigore, per i tempi e la durata prevista, i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissati a carico degli enti e dei soggetti assegnatari nelle specifiche convenzioni, in particolare dovranno essere garantite le modalità di utilizzazione pubblica complessiva ed unitaria di aree private (verde, porticati e percorsi) già previste dai piani di zona. E' pertanto vietata la privatizzazione, con recinzioni o chiusure, di tali spazi.

1 bis. Ogni intervento ricadente nelle aree libere delle zone B1 di cui al precedente 1° comma può essere autorizzato solo dopo la conclusione di ogni giudizio eventualmente esistente e/o pendente.

2. **Disciplina d'uso:**

Modalità d'intervento: Intervento diretto

Destinazioni ammesse (articolo 10): a1 e a2. b1, b2., b3. c1, c2, c3, c4, c5, d, e1, e2, f1 (se compatibile), h1, h2.

Categorie d'intervento (articolo 14): MO, MS, RC-RES, RC-RIC, RC-RIC-A, RC-RIC-B, RE-RIP-TIP, RE-RIS-PAR, RE-RIP-ED, SOP, RR, RU (nei casi previsti dal comma 8.5, articolo 14 e articolo 88).

Sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 13, 15, 16 (fino al punto 9), 18.

3. La disciplina di zona consente interventi di completamento laddove sussistano previsioni di intervento formulate attraverso ~~strumenti urbanistici attuativi~~ *piano progetto approvati*, conformi al precedente PRG, parzialmente attuate in applicazione di disciplina di zona del tipo *B e/o C e D*, riclassificata nel presente PUC in conseguenza della avvenuta edificazione come zona B, *fermo restando il rispetto e l'ottemperanza degli accordi di convenzione sottoscritti. Non sono ammesse varianti al piano progetto approvati che prevedono incrementi volumetrici.*

~~3 bis. Gli interventi di completamento sono anche relativi ad interventi di Sub-aree del PRG (da attuarsi con i parametri della Sub-area).~~

~~Tali interventi edilizi dovranno iniziare entro 1 anno a far data dalla pubblicazione del Decreto di approvazione del Presidente della Provincia del PUC.~~

~~Lo spirare del termine senza l'inizio dei lavori degli interventi comporta l'applicazione del successivo 5° comma.~~

~~4. L'intervento di completamento (anche nei casi 6.2 dell'articolo 14) comporta la dotazione di spazi pubblici conformi al DM 1444/68 integranti la domanda d'uso residenziale generata dall'intera zona normativa elementare parzialmente edificata. I lotti liberi esistenti non compresi nelle condizioni di cui ai commi precedenti sono inedificabili.~~

~~5. Sui lotti liberi, non ricadenti nei casi di cui al precedente terzo comma, sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di parcheggi anche non pertinenziali (aperti a raso, interrati e/o, coperti, nei limiti dei parametri urbanistici appresso indicati, —o articolati per mezzo di strutture aperte tali da non determinare volume) impianti sportivi (piscine, campi polivalenti, gazebo, chioschi, ecc.) o spazi a verde pubblici, privati o d'interesse pubblico.~~

~~IT = 0,216 mq/mq.~~

~~HE = 6 m. (alla linea di gronda)~~

~~DE = 10 m.~~

~~DS = 7,5 m. (dentro il centro abitato, all'esterno valgono le norme dell'articolo 65, comma 4)~~

~~DC = 5 m. (è ammessa la costruzione in confine, o in aderenza)~~

~~6. Gli edifici iniziati e non completati possono ultimati con gli indici ed i parametri assentiti.~~

~~7. Le aree libere oggetto di pareri favorevoli della commissione edilizia possono essere realizzati con i parametri ed indici assentiti.~~

~~8. Ai fini della verifica volumetrica dei manufatti realizzati IT da utilizzare è 2,00 mc/mq.~~

ARTICOLO 92 Zona del tipo B2

1. Tessuto insediativo di tipo residenziale di recente formazione di completamento.

2. Disciplina d'uso:

Modalità d'intervento: Intervento diretto

Destinazioni ammesse (articolo 10): a1 e a2. b1, b2., b3. c1, c2, c3, c4, c5, d, e1, e2, f1 (se compatibile), h1, h2.

Categorie d'intervento (articolo 14): MO, MS, RC-RES, RC-RIC, RC-RIC-A, RC-RIC-B, RE-RIP-TIP, RE-RIS-PAR, RE-RIP-ED, SOP, RR, RU (nei casi previsti dal comma 8.5, articolo 14 e articolo 88). È ammesso un incremento volumetrico del 20%. Sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 13, 15, 16 (fino al punto 9), 18.

3. Interventi di completamento:

IT = 0,20 mq/mq

HE = 10,5 m. (numero dei piani 3)

AC = 0,3 ST.

Tipologia: palazzi, palazzine.

DE = 10 m.

DS = 10 m. (dentro il centro abitato, all'esterno valgono le norme dell'articolo 65, comma 4)

DC = 5 m. (è ammessa la costruzione in confine, o in aderenza)

4. L'intervento di completamento è ammesso per lotti esistenti all'atto dell'adozione del PUC (in Giunta) di dimensioni non inferiori a mq. 2.000 a condizione che il lotto sia attestato su strada pubblica esistente. I lotti esistenti inferiori a mq. 2.000 sono inedificabili. Sono comunque ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di parcheggi (secondo l'articolo precedente, comma 5) anche non pertinenziali o impianti sportivi o strutture a verde.

5. ~~L'intervento di completamento (anche nei casi 6.2 dell'articolo 14) comporta la dotazione di spazi pubblici conformi al DM 1444/68 integranti la domanda d'uso residenziale generata dall'intera zona normativa elementare parzialmente edificata.~~

6. ~~Gli edifici iniziati e non completati possono ultimati con gli indici ed i parametri assentiti.~~

7. ~~Le aree libere oggetto di pareri favorevoli della commissione edilizia possono essere realizzati con i parametri ed indici assentiti.~~

8. ~~Ai fini della verifica volumetrica dei manufatti realizzati IT da utilizzare è 1,5 mc/mq.~~

(articolo modificato a seguito del parere della Soprintendenza)

ARTICOLO 93 Aree di MU del tipo B definiti attraverso comparti edificatori

1. Nei casi specificati attraverso perimetrazione di comparto edificatorio (articoli 73, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81) è ammessa la riutilizzazione edificatoria attraverso l'intervento del tipo RU dell'articolo 14 punto 8, correlata alla disciplina del comparto. Le aree di MU sono classificate in B1, B2, B3 in funzione dello stato delle aree e consistenza edilizia esistente.

Alle aree MU ricadenti nella perimetrazione del centro storico si applicano i commi 2.21 e 2.22 del precedente articolo 55.

2. Le aree di MU del tipo B1 sono aree in cui insistono attività industriali, artigianali, commerciali, dismesse o da dismettere, necessarie all'articolazione urbana per la loro localizzazione prevista dal PUC, anche attraverso ridisegno della viabilità principale. In queste aree si applicano i criteri dell'articolo 14 comma 8. ~~senza incremento della volumetria esistente intesa come VFT del 20% destinazioni residenziali non maggiore del 65% (ed il 35% ad attività di tipo terziario o commerciali o misto) e le grandezze del successivo punto 7. La quota del 65% è elevabile al 75% in caso di premialità correlata a misure relative al risparmio energetico o esternalità positive così come rappresentate nell'articolo 115.~~

~~2.01 In caso di aree con attività non dismesse e che l'articolazione urbana del PUC ritiene da localizzare, gli API, in funzione del valore dell'azienda possono ammettere un incremento della volumetria di cui al precedente comma 2 fino al 20%.~~

~~2.1 Il PUC, per l'area MU del tipo B1 ammette una riduzione della SC (stabilita al successivo punto 7) non maggiore del 20% in caso di aree appartenenti ad isolati con IC (ad alta densità di superficie esistente) non inferiore all'85%. L'altezza di progetto deve rispettare le prescrizione di cui al precedente comma 2.21 dell'articolo 55.~~

~~L'API può definire deroghe al comma 2.21 dell'articolo 55 in caso d'impossibilità a rispettare la percentuale di SC oltre la riduzione del 20%~~

~~2.2 Alla riduzione della SC deve corrispondere da parte del promotore dell'area MU la cessione gratuita al Comune di aree per parcheggio interrato o seminterrato allestito con oneri a carico promotore compreso la manutenzione e gestione per 10 anni, o compensazione al Comune attraverso l'allestimento di esternalità positiva così come disciplinata al 5° comma dell'articolo 115 e definita dalla formazione dell'API.~~

~~2.3 Nella formazione del SAP finalizzato alla redazione e approvazione degli API, verranno definiti i casi in cui ammettere tale riduzioni e le relative corresponsioni di cui al precedente comma. Nell'API verranno anche disciplinate gli oneri finanziari afferenti, che il promotore dovrà versare al Comune relativamente agli introiti derivanti dall'applicazione delle eventuale tariffazione dei parcheggi di cui al precedente comma.~~

~~2.3.1 L'API, in funzione della localizzazione dell'area MU B1 e del ruolo urbanistico strategico attribuito dal PUC ad essa, definirà i casi in cui in luogo della riduzione della SC (considerata prioritaria e non riducibile) si possa incrementare l'altezza degli edifici a~~

realizzarsi oltre quella ammessa nel successivo comma 7, imponendo specifica densità di superficie (IC) e allineamenti, finalizzate alla produzione di SC (localizzate nella scheda di progetto dell'API) secondo le grandezze attribuite al successivo comma 7, o anche maggiori.

2.3.2 Nei casi definiti dall'API nel comma precedente non si applica la procedura dei commi 2.1 e 2.2, fermo restando l'applicazione di premialità del 5° comma dell'articolo 115 (anche definita al successivo comma 9), laddove non connesse alla riduzione di SC ma configuranti esternalità positiva.

2.4 L'allestimento da parte del promotore dell'area MU B1, di parcheggi interrati o seminterrati o "l'esternalità" positiva di cui ai precedenti comma 2.1, 2.2, non determina invocazione di premialità di cui all'articolo 115 commi 5, 6, 7, 9 mentre trova applicazione la norma relativa alla "discriminante positiva" disciplinata al medesimo articolo 115 commi 7, 8, esclusivamente per la parte del parcheggio interrato o seminterrato da cedere al Comune.

3. Le aree di MU del tipo B2 sono aree in cui insistono immobili residenziali o misti, necessarie alla nuova articolazione urbana prevista dal PUC, anche attraverso ridisegno della viabilità principale. In queste aree si applicano i criteri dell'articolo 14 comma 8, con incremento della volumetria esistente intesa come VFT del 20% (purchè trattasi di aree MU esterne alla perimetrazione del centro storico) senza limiti per la destinazione residenziale e le grandezze del successivo punto 9.

3.1 Si applicano all'area MU B2 i casi disciplinati ai precedenti commi 2.1, 2.2, 2.3, 2.3.1, 2.3.2, 2.4.

4. Le aree di MU del tipo B3 sono aree parzialmente edificate necessarie alla nuova articolazione urbana prevista dal PUC, anche attraverso ridisegno della viabilità principale, per la produzione di aree F2-z. In queste aree si applicano i criteri dei parametri fissati di seguito con destinazioni residenziali non maggiore del 70% e le grandezze del successivo punto 9.

5. Le aree di MU del tipo B4 sono aree parzialmente edificate e sature con presenza di residenze e destinazioni produttive dismesse localizzate nell'ambito o a ridosso delle mura longobarde necessarie all'articolazione urbana attraverso intervento di recupero e produzione di superficie compensativa per l'allestimento di funzioni pubbliche del tipo F2z.

6. Per le aree di MU del tipo B4 non è ammessa la disciplina della RU di cui all'articolo 14 (ma quella della ristrutturazione parziale o restauro). E' ammesso invece l'intervento di cambiamento d'uso a favore della residenza o terziario o commerciale con demolizione (senza ricostruzione) di manufatti dismessi, precari, degradati, finalizzati alla produzione di SC pari al 35% di SF.

7. Alle aree di MU del tipo B1, B2, B3, B4 si applicano se compatibili gli articoli 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82 e per quelle ricadenti nella fascia di protezione del corridoio ecologico si applicano le misure dell'articolo 41.

8. L'API può introdurre modalità di allestimento delle attrezzature pubbliche secondo il 2° comma dell'articolo 81, anche in relazione a volumetrie residenziali pubbliche, la localizzazione della SC e le categorie delle destinazioni d'uso oltre quelle residenziali.

9. Grandezze delle aree di MU tipo B1, B2, B3, B4:

MU tipo B1	MU tipo B2	MU tipo B3	MU tipo B4		
60% ST	60% ST	25% ST	65% ST	SI	MQ
Valore di trasformazione	Valore di trasformazione				
40% ST	40% ST	75% ST	35% ST	SC	MQ
F2-F3	F2-F3	F2-F3-F1	F2	SC	
Comma 2, articolo 93	Comma 3, articolo 93	0,30	Comma 5, articolo 93	IT(ST)	MQ/MQ
1,1 altezza esistente edifici adiacenti	1,1 altezza esistente edifici adiacenti	Comma 15 altezza edifici adiacenti	Senza modifiche altezze esistenti	HE	M
6	5	Comma 15	Piani esistenti	Num. piani	
0,6	0,6			IG	AC/SF
5 od in confine	5 od in confine	5 od in confine	5 od in confine	DC	M
7*	7*	7*	7*	DS	M
10 (se finestrate)	10 (se finestrate)	10 (se finestrate)	10 (se finestrate)	DE	M
Palazzi	Palazzi, palazzine	Palazzine	Palazzine	TE	
20 per ab.	20 per ab.	20 per ab.	20 per ab.	AP	MQ
140	140	140	140	Jc	MC/v
2 per 100mq SUL	2 per 100mq SUL	2 per 100mq SUL	2 per 100mq SUL	DA	n/sul
30% ST	30% ST	30% ST	30% ST	SP	%
0,1 X VC/artic. 13 RUEC	0,1 X VC/artic. 13 RUEC	0,1 X VC/artic. 13 RUEC	0,1 X VC/artic. 13 RUEC	PPR/comm	MQ

* (dentro il centro abitato, all'esterno valgono le norme dell'articolo 65, comma 4)

Per le aree MUB3 del PUC esterne la perimetrazione del centro storico dell'ultimo PRG vigente relativamente alla superficie compensativa e all'altezza dei nuovi fabbricati valgono le seguenti disposizioni:

SC = 0,5 ST

HE = fino a m. 17,5

10. Alle aree MU tipo B, si applicano le disposizioni dell'articolo 75, relativamente a ricorso a procedure di concorso di progettazione, sia il ricorso (in caso d'inerzia dei privati secondo quanto disciplinato dal medesimo articolo, dal SAP e dall'API) alle società miste per favorire l'attuazione e sia l'esproprio generalizzato da parte del Comune di cui all'articolo 35 della LR 16/04.

11. Il PUC, fermo restando l'applicabilità delle premialità di cui al successivo articolo 115 (commi 5, 6, 7, 8, 9), estese anche alle aree MU e TU (nei casi previsti dal medesimo articolo 115), stabilisce che per le aree di MU B3, IT fissato, possa subire incremento in un intervallo del 30% in funzione delle valutazioni dell'API a seguito di procedimento di SAP ed in funzione dell'allestimento della superficie compensativa (parcheggi pubblici o parzialmente pubblici, verde, sistemi di mobilità).

12. Il PUC, stabilisce, inoltre, che le premialità dell'articolo 115 e quelle del precedente comma riferite all'area di modificazione B3 non possono essere sommate e che si procede all'applicazione della premialità dell'articolo 115 (commi 5, 6, 7, 8, 9) solo in presenza di externalità, così come disciplinata dal medesimo articolo citato, comma 5.

13. Il PUC, stabilisce per le aree di MU B3, che l'API possa modulare le grandezze relative alla SC (con variazione inferiore o superiore non maggiore del 30%) stabilita nel 9° comma e la percentuale di residenza (50%) stabilita nel 4° comma in funzione dell'estensione delle aree e loro localizzazione a condizione che la variazione negativa della SC e/o la variazione della percentuale di residenza sia bilanciata con oneri finanziari da corrispondersi al Comune, gestione e manutenzione delle opere pubbliche allestite.

14. ~~L'API, in relazione al precedente comma definirà, la regolamentazione della riduzione e delle possibili variazioni in funzione delle priorità pubbliche ed in quale aree MU B3 ammettere le opzioni contemplate nel predetto comma, e gli oneri derivanti a carico del promotore di tipo finanziario, manutenzione e gestione da corrispondere al Comune.~~

15. ~~Il PUC, stabilisce altresì che per le aree MU B3, l'altezza degli edifici a realizzarsi non può essere maggiore di quelli adiacenti (in caso di edifici adiacenti di diversa altezza, si assume come riferimento quello più basso).~~

Capo 23°
Aree di TU del tipo ZTO C e CP

(modifiche apportate a seguito accoglimento parziale osservazioni 48 e 162)

ARTICOLO 94 ZONE del tipo C, a prevalente uso residenziale

1. Le ZTO del tipo C del Decreto 1444/68 come perimetrare individuano le parti del territorio ad uso urbano, destinate alla formazione di nuovi complessi insediativi nelle loro componenti residenziali e servizi in funzione delle densità edilizie ammesse che permettono insediamenti intensivi o estensivi e sono distinte in: zone elementari C1, C2, C3, C4, CP. Le diverse componenti funzionali presenti nel complesso insediativo delle aree di TU del tipo ZTO C sono poste in correlazione attuativa, attraverso la disciplina del comparto edificatorio (di cui ai precedenti articoli 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82).

Per la zona CP, partecipe della zona del tipo C, costituita da aree di espansione da utilizzare per interventi residenziali d'iniziativa pubblica o mista, l'attuazione avviene attraverso PUA specifico, PEEP.

Le zone CP sono suddivise in due zone CP e CP1.

2. Nelle aree TUC4 localizzate in ambito extraurbano le azioni del PUC sono finalizzate a rendere operativi i principi, le modalità e le tecniche dell'architettura sostenibile e della bioedilizia, compresi quelli tesi al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, recuperando le disposizioni legislative della Regione Campania emesse con D.G.R. n° 659 del 18 aprile 2007 "Indirizzi in materia energetico - ambientale per la formazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)", ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della Legge Regionale 16/2004 e del Protocollo ITACA sintetico.

In tali ambiti, è obbligatorio utilizzare tecniche costruttive innovative i cui parametri obbligatori sono quelli stabiliti da gli atti di indirizzo regionale e dalla normativa vigente.

Tutti gli interventi dovranno, quindi, obbligatoriamente essere guidati e conformarsi agli obiettivi di qualità energetica ed ambientale del Protocollo ITACA sintetico (Istituto per l'Innovazione e Trasparenza degli Appalti e la Compatibilità Ambientale) a cui la Regione Campania ha aderito, e dovranno garantire, anche attraverso l'uso dei materiali eco-compatibili, un comportamento prestazionale, in termini di rendimento energetico, superiore almeno del 30% di quello previsto dalla vigente normativa e un punteggio 5 che "rappresenta una prestazione considerevolmente avanzata rispetto alla pratica corrente migliore, di carattere sperimentale" nella scala di valutazione del protocollo ITACA.

A tal fine andranno ricercate soluzioni tecnologiche avanzate in ordine: alla gestione dei rifiuti urbani; alla riduzione delle emissioni in atmosfera e delle risorse idriche; agli standards di efficienza energetica, preferibilmente di tipo passive e bioclimatiche, in grado di limitare il fabbisogno di energia primaria annuo per metro quadrato di superficie utile (necessario per riscaldamento, raffrescamento, produzione di acqua calda sanitaria ed illuminazione) di almeno il 30% rispetto ai valori riportati nell'allegato C - numero 1), tabella 1.3, del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n° 192, così come modificato dal Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 n° 311 e successive modificazioni e integrazioni.

3. Negli interventi edilizi delle zone CP e CP1 si fa obbligo che i programmi costruttivi siano finalizzati a realizzare manufatti con le soluzioni tecnologiche di cui al precedente comma 2 finalizzate alle seguenti caratteristiche: edifici di bioedilizia ad alta sostenibilità ambientale con caratteristiche sperimentali, nel rispetto dei parametri imposti dalla normativa di legge per il contenimento dei consumi energetici di cui al D. lgs n° 311/2006 per le classi energetiche A,B,C, definite sulla base dell'indice di prestazione energetica-EP di consumi di Energia Primaria Totale dell'edificio con limite massimo di consumo di energia pari a 70 Kwh/mq/anno.

ARTICOLO 95 Disciplina

1. Modalità d'intervento.

• Aree TU del tipo ZTO C:

- Intervento indiretto attraverso disciplina del comparto (articoli 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82) e le specifiche disposizioni per accedere all'intervento diretto (permesso a costruire unitario) disciplinato dai precedenti articoli citati, e le grandezze del successivo articolo.
- Alle aree TU del tipo C (C1, C2, C3, C4), si applicano gli articoli 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82. Alle aree di TU del tipo C, ricadenti nella fascia di protezione del corridoio ecologico si applicano le misure dell'articolo 41.
- Alle aree TU del C (C1, C2), si applica una premialità per la previsione delle disposizioni di cui all'articolo 17 comma 9 estese all'intero fabbricato o complesso insediativo pari al 5% della volumetria ammissibile, indipendentemente dall'entrata in vigore del regolamento di cui all'articolo 5 comma c.
- Alle aree si applicano le premialità dell'articolo 115 (commi 5, 6, 7, 8, 9) secondo le procedure previste.
- L'API può introdurre modalità di allestimento delle attrezzature pubbliche secondo il 2° comma dell'articolo 81, anche in relazione a volumetrie residenziali pubbliche, la localizzazione della SC e le categorie delle destinazioni d'uso oltre quelle residenziali.

• Aree CP del tipo ZTO C:

- Intervento indiretto attraverso disciplina del PUA, d'iniziativa pubblica, privata o mista.
- Alle aree tipo CP, ricadenti nella fascia di protezione del corridoio ecologico si applicano le misure dell'articolo 41.
- L'API può introdurre modalità di allestimento delle attrezzature pubbliche.
- Nelle zone elementari CP di Capodimonte, (da CP 01 a CP 09) l'intervento è configurato come diretto applicando $IT = 3,0 \text{ mc/mq. (1,0 mq/mq)}$. Nelle altre zone elementari CP, dedotte da aree TU o MU o zone elementari CP1 si attua con intervento indiretto secondo i parametri del successivo articolo 97.

• Aree CP dedotte da SC delle aree di TU del tipo ZTO C:

- Intervento indiretto attraverso disciplina del PUA, d'iniziativa pubblica, privata o mista (secondo le grandezze dell'articolo 97).
- Alle aree TU ricadenti nella fascia di protezione del corridoio ecologico si applicano le misure dell'articolo 41.
- L'API può introdurre modalità di allestimento delle attrezzature pubbliche.

2. Destinazioni ed usi.

Articolo 10: a1, a2, b1, b2., b3. c1, c2, c3, c4, c5, d, e1, e2, f1 (se compatibile), h1, h2.

3. Categorie d'intervento.

Articolo 14: MO, MS, RC-RES, RC-RIC, RC-RIC-A, RC-RIC-B, RE-RIP-TIP, RE-RIS-PAR, RE-RIP-ED, SOP, NE.

Sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 13, 15, 16 (fino al punto 9), 18. L'intervento di completamento (anche nei casi 6.2 dell'articolo 14) comporta la dotazione di spazi pubblici conformi al DM 1444/68 integranti la domanda d'uso residenziale generata dall'intera zona normativa elementare parzialmente edificata. Nelle zone TU C1, C2, CP e CP dedotte da SC, è sempre ammessa la funzione commerciale o terziaria pari al 20% della volumetria ammissibile.

(o della SUL) da localizzarsi ai piani terra dei manufatti edilizi residenziali o in manufatti specifici, mentre nella zona C3 la quota ammessa è del 30%.

ARTICOLO 96 Spazi pubblici.

Gli interventi devono perseguire la dotazione di spazi pubblici configuranti aree per spazi pubblici, che devono integrarsi con gli spazi pubblici già esistenti. Nei piani attuativi, vanno applicate le disposizioni della LR 16/04, con destinazione ad uso pubblico di superficie di suolo pari a mq 20.00 per abitante insediato secondo la ripartizione prescritta. Va altresì rispettata la perimetrazione riportata nelle cartografia di PUC. Nelle aree TU tipo C è ammesso, previo autorizzazione del Comune, che la superficie per attrezzature pubbliche, comunque calcolata, va ripartita in 50% per verde, sport ed attrezzature e 50% per parcheggi pubblici, oltre i parcheggi pertinenziali.

Le zone C2, C3, C4, in caso di richiesta del promotore immobiliare è considerata idonea per l'allestimento di complessi residenziali pubblici o di edilizia sociale o finalizzate a specifiche categorie sociali con riferimenti a bandi regionali o statali. In tal caso, l'approvazione in giunta della richiesta del promotore, conferisce alla zona i parametri della zona CP con IT = 0,3 mq/mq. Restano, in ogni caso confermati gli altri parametri della zona CP.

(modifica a seguito accoglimento parziale osservazione n.105)

ARTICOLO 97 Grandezze delle aree di TU e zone specifiche CP

		TU tipo C1 (alta densità)	TU tipo C2 (media densità)	TU tipo C3 (bassa densità)	TU tipo C4 (bassissima d.)	Aree CP dedotte da SC e zone CP1 (PUA)
SI	MQ	50% ST	55% ST	60% ST	65% ST	
SC	MQ	50% ST	45% ST	40% ST	35% ST	
SC	MQ	CP, F	CP, F	CP, F	F	
IT(ST)	MQ/ MQ	0,316	0,20	0,150	0,083	0,2
IT (SI)	MQ/ MQ	0,632	0,36	0,25	0,13	
HE (max)	M	Senza limite	Senza limite	12	7,5	18
Num. piani		6	5	4	2	6
DC	M	5 od in confine	5 od in confine	5 od in confine	5 od in confine	5 od in confine
DS	M	8*	8*	5*	5*	8*
DE	M	10 (se finestrati)	10 (se finestrati)	10 (se finestrati)	10 (se finestrati)	10 (finestrati)
TE		Palazzi, palazzino, a schiera	Palazzine, singola	Palazzine - singola	Singola, quadrifam.	Palazzi, palazzino
AP	MQ/a b	20	20	20	20	20
Jc	MCV	110	110	110	110	110
DA	n/SUL	2 per 100mq di SUL	2 per 100mq di SUL	2 per 100mq di SUL	5 per 100mq di SUL	
SP	%	30% ST	30% ST	35% ST	40% ST	5 per 100mq di ST
PPR	MQ	0,1 X VC/artic. 13-RUEC	0,1 X VC/artic. 13 RUEC	0,1 X VC/artic. 13 RUEC	0,1 X VC/artic. 13 RUEC	0,1 X VC/artic. 13-RUEC
IC	AC/SF	senza limite	senza limite	senza limite	senza limite	non inf. a 0,3

* (dentro il centro abitato, all'esterno valgono le norme dell'articolo 65, comma 4)

2. Prescrizioni per le aree TUC.

Per le aree TUC (1, 2, 3, 4) localizzate in corrispondenza delle gallerie urbane è prescritto preventivamente all'attuazione del comparto, il parere dell'ANAS o dell'ente competente. In caso di parere negativo da parte dell'ANAS, l'area conformante TUC, nell'ambito degli API, assumerà destinazione F2z con possibilità compensativa della suscettività edificatoria attribuita dal PUC da trasferire fuori sito e senza applicazione dei parametri di trasferimento i cui all'art. 33.

Capo 24°
Aree di TU del tipo D e ZTO del tipo D

ARTICOLO 98 ZONE del tipo D, a prevalente uso produttivo

Le ZTO del tipo D del Decreto 1444/68, individuano parti del territorio destinate alla formazione di complessi insediativi nelle loro componenti produttive, residenziali e servizi, articolata in aree di TU tipo D3 e ZTO tipo D1, D2, D3, D4, D5, D6, caratterizzate da regole di intensità di utilizzazione ed impianto tipo morfologico.

Le diverse componenti funzionali sono poste in correlazione attuativa, attraverso la disciplina del PUA d'iniziativa pubblica o privata o del comparto edificatorio della legge 16/04 (di cui ai precedenti articoli 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82).

Nel presente Capo si specifica la disciplina delle zone elementari e le modalità attraverso PUA, e quella dei comparti.

(modifiche a seguito accoglimento parziale osservazione n. 61)

ARTICOLO 99 Disciplina generale per le zone elementari D

1. Gli interventi edilizi di completamento e quelli sul patrimonio edilizio esistente ricadente nelle zone elementari del tipo D e nelle aree di TU tipo D sono sempre ammessi, secondo modalità dirette, anche in assenza di PUA, ad eccezione delle zone D4.

1.1 Le categorie d'intervento sono quelle dell'articolo 14: MO, MS, RC-RES, RC-RIC, RC-RIC-A, RC-RIC-B, RE-RIP-TIP, RE-RIS-PAR, RE-RIP-ED, SOP, NE.

L'intervento comporta la dotazione di spazi pubblici conformi al DM 1444/68 integranti la domanda d'uso funzionale generata dal completamento edilizio o dalla modifica di destinazione d'uso.

Si applicano gli articoli 11, 12, 13, 15, 16.

2. Nella ZTO D (per gli edifici esistenti o per quelli nuovi) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come disciplinate dall'articolo 10:

D1: a1 (5% VC), b2, b3, c1, c2, c3, c4, c5, c6, d, e1, e2, f1, f2, f3, f4, f5, f6, f7, h1, h2, h3.

D2: a1 (10% VC), b2, b3, b4, b5, b6, bar, pub, pizzerie, c2, c3, c4, c5, c6, d, f4, f5, f6, f7, h1, h2.

D3: a2 (20% VC), a2, c1, c2, c3, c4, c5, c6, d, e1, e2, f5, h1, h2.

D4: valgono le prescrizioni del piano ASI.

D5: usi produttivi per l'attività estrattiva.

D6: a1, a2 (10% VC), b2, b3, c1, c2, c3, c4, c5, c6, d, e1, e2, f1, f2, f3, f4, f5, f6, f7, h1, h2, h3.

3. Modalità d'intervento.

• Aree di TU D2, D3 del tipo ZTO D:

➤ Intervento indiretto attraverso disciplina del comparto (articoli 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82) e le grandezze dell'articolo 106; alle aree ricadenti nella fascia di protezione del corridoio ecologico si applicano le misure dell'articolo 41.

➤ L'API può introdurre modalità di allestimento delle attrezzature pubbliche secondo il 2° comma dell'articolo 81, anche in relazione a volumetrie residenziali pubbliche, la localizzazione della SC e le categorie delle destinazioni d'uso oltre quelle residenziali.

• Aree D1, D2, D3 del tipo ZTO D:

- Intervento indiretto attraverso disciplina del PUA (o PIP, o PLC), d'iniziativa pubblica, privata o mista, alle aree ricadenti nella fascia di protezione del corridoio ecologico si applicano le misure dell'articolo 41.
 - E' ammesso per le zone D1, D2, l'intervento diretto per aree inferiori a mq. 10.000 ma con LM maggiore di mq. 2.000. Per lotti maggiori di mq.10.000 l'attuazione avviene tramite PUA d'iniziativa dei privati.
 - E' ammesso per le zone D3, l'intervento diretto secondo le prescrizioni del successivo articolo 103, commi 3, 4, 5.
 - L'API può introdurre modalità di allestimento delle attrezzature pubbliche.
 - Aree D4 del tipo ZTO D:
 - Alle aree del tipo D4 (aree ASI), ricadenti nella fascia di protezione del corridoio ecologico si applicano le misure dell'articolo 41.
 - *Riduzione Superficie compensativa nelle aree/zone elementari TU D2, D3:*
 - *E' ammessa la riduzione della superficie compensativa (SC) secondo i limiti prescritti dell'art. 106 in caso d'impossibilità al rispetto della SULV monetizzando il valore delle aree non cedute.*
- L'API provvederà a definire i criteri di tale monetizzazione.*

ARTICOLO 100 Convenzione

1. La convenzione regola gli impegni che il concessionario assume nei confronti dell'amministrazione comunale, con riferimento alla dotazione e qualificazione di spazi pubblici, all'allestimento degli stessi, al loro trasferimento al demanio comunale, alla loro manutenzione.

ARTICOLO 101 Disciplina della zona D1 del tipo D.

1. Zone elementari del tipo D, costituita da aree destinate ad attività produttive (industriali, artigianali o laboratoriali, logistica, ricerca, interporto e relative attrezzature) di iniziativa privata o pubblica, attività commerciali e della turistico ricettive. Si applicano le prescrizioni dell'articolo 99.

2. Aree a standard di cui al DM 1444/68: 10% di ST per parcheggi; IT = 3,00 mc/mq., AC = 0,5, DS = 20m., DF = 10m., DC = 10 m.

(modifiche a seguito accoglimento osservazione 22)

ARTICOLO 102 Disciplina della zona D2 del tipo D

Zone elementari del tipo D, costituita da aree destinate ad attrezzature produttive artigianali, commerciali in genere, media o grande distribuzione commerciale, chioschi, servizi connessi (banche, uffici, postali, ristoranti, impianti di distribuzione di carburanti e simili). Si applicano le disposizioni del precedente articolo 99 e articolo 13, paragrafo 2.

1. In conformità al comma 4 dell'art.2 della LR 1/2000 la superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata, come auto, mobili ed elettrodomestici, legnami, materiali per l'edilizia, è limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato attribuendo la restante superficie a magazzino, deposito o superficie espositiva. In tutte le aree di mercato è esercitabile la vendita da parte dei produttori agricoli.

2. Disciplina di intervento:

L'utilizzazione deve essere regolamentata da PUA, d'iniziativa pubblica o privata estesi all'intera area della zona elementare od a parte di essa (estensione minima ha 1). Per l'intervento diretto di cui al comma 3, articolo 99 o loro completamenti viene utilizzato IF.

L'utilizzazione edilizia dei suoli avviene in base ai seguenti indici:

IT = 0,25 mq/mq 2,5 mc/mq; IF = 0,3 mq/mq 3 mc/mq.

DC = m. 5 - ml 5, in aderenza o in confine

DS = m. 10 (dentro il centro abitato, all'esterno valgono le norme dell'articolo 65, comma 4)

DF = m. 10

HE = m. 10 (è ammessa altezza maggiore per corpi speciali, silos, ecc.); NP = 1 (è ammesso un numero di piani maggiore per il corpo residenziale);

AP = articolo 13 paragrafo 2°. Secondo la disciplina del RUEC

SULV = 2500 mq/ha. SULVC non maggiore del 30% di SULV (compreso la eventuale quota residenziale).

AC con riferimento a SULVC non maggiore di 0,5 SF.

E' ammessa SULV maggiore di 2500 mq/ha (fino a 5000 mq/ha) a condizione che AP prevista dall'articolo 13 paragrafo 2° venga incrementata del 25%.

3. L'API può introdurre dopo il 1° triennio nuove definizioni alle destinazioni d'uso.

3bis. Nel caso in cui aree appartenenti alla stessa particella esistente all'atto della proposta del PUC in Giunta Municipale siano attraversate da strade di piano del PUC ma assumono la stessa destinazione urbanistica è ammessa la possibilità del trasferimento di SUL o volumetria di una delle parti a favore dell'area ed a condizione che per l'area che trasferisce SUL o volumetria sia dichiarata l'inedificabilità (a meno della realizzazione di parcheggi pertinenziali e non) attraverso atto notorio sottoscritto dal proprietario e dal tecnico da allegarsi alla domanda di permesso di costruzione.

4. In caso di aumento della SULV di immobili esistenti (già a destinazione commerciale all'atto della proposta in giunta del PUC), attraverso la realizzazione di soppalchi, la dotazione di standard per parcheggi (pertinenziali e pubblici) non realizzabile per insufficienza del lotto esistente è monetizzabile (articolo 13, paragrafo 2, comma 2.4) ovvero è ammessa la realizzazione di tali parcheggi in lotto libero nell'ambito di raggio d'influenza di m. 300 a condizione che il predetto lotto sia attestato su strada pubblica o abbia accesso su strada pubblica).

5. Per la disciplina delle stazioni di servizio ed impianti di distribuzione di carburanti esistenti e di nuovo allestimento vale quanto prescritto all'articolo 65, paragrafo 6, commi 6.1.1, 6.1.2.

ARTICOLO 103 Disciplina della zona D3 del tipo D

1. Zone elementari del tipo D, destinate ad attrezzature per il turismo, la ricettività a rotazione d'uso, la congressualità, ed i servizi connessi, il turismo all'aria aperta, campi da golf.

2. Fermo restando le attività del comma precedente e quanto disciplinato all'articolo 99, si stabilisce che le zone D3 sono suddivise in 4 tipi di macrofunzioni:

Funzioni e attività dense: alberghi, ricettività a rotazione d'uso (residenze turistiche a2, articolo 10), congressualità, servizi e attrezzature connesse.

Funzioni e attività aperte: agricampeggi, campi da golf, turismo all'aria aperta, servizi e attrezzature connesse.

Funzioni e attività miste: (attività dense ed attività aperte).

3. Disciplina d'uso per "funzioni e attività dense":

IT = 0.5 mq/mq; (in caso d'intervento diretto IT corrisponde ad IF)

Altezza max. : m. 15 (numero di piani 5)

Parcheggi, punto 2.3, paragrafo 2, articolo 13:

parcheggi pubblici : mq 8.00 per posto letto localizzati sul 30% della superficie scoperta (L.R. 14/82, Tit. 11, Par. 1.9);

parcheggi pertinenziali: legge 122/89.

Superficie permeabile destinata a verde attrezzato: 50% 70% della superficie scoperta (L.R. 14/82);

Indice di piantumazione: 12 alberi di essenze pregiate ogni 100 mq di pavimento;

LM per intervento diretto = mq 10.000. Per aree maggiori di mq. 10.000 l'attuazione avviene attraverso PUA d'iniziativa dei privati.

4. Disciplina d'uso per "funzioni e attività aperte":

IT = 0.05 mq/mq;

Altezza max. : mt 7.50 (numero dei piani 2)

Parcheggi, punto 2.3, paragrafo 2, articolo 13:

parcheggi pubblici : mq 8.00 per posto letto localizzati sul 30% della superficie scoperta (L.R. 14/82, Tit. 11, Par. 1.9);

parcheggi pertinenziali: legge 122/89.

Superficie permeabile destinata a verde attrezzato: 70% della superficie scoperta (L.R. 14/82);

Indice di piantumazione: 12 alberi di essenze pregiate ogni 100 mq di pavimento;

AP = 80 mq ogni 100 mq di pavimento di cui il 50% per parcheggi pubblici e il 50% per verde attrezzato.

LM per intervento diretto = mq 20.000. Per aree maggiori di mq. 20.000 l'attuazione avviene attraverso PUA d'iniziativa dei privati.

5. Disciplina d'uso per "funzioni e attività miste":

IT = 0.3 mq/mq;

Altezza max. : mt 13.50 (numero di piani 3)

Parcheggi, punto 2.3, paragrafo 2, articolo 13:

parcheggi pubblici : mq 8.00 per posto letto localizzati sul 30% della superficie scoperta (L.R. 14/82, Tit. 11, Par. 1.9);

parcheggi pertinenziali: legge 122/89.

Superficie permeabile destinata a verde attrezzato: 70% della superficie scoperta (L.R. 14/82);

Indice di piantumazione: 12 alberi di essenze pregiate ogni 100 mq di pavimento;

AP = 80 mq ogni 100 mq di pavimento di cui il 50% per parcheggi pubblici e il 50% per verde attrezzato.

LM per intervento diretto = mq 25.000. Per aree maggiori di mq. 25.000 l'attuazione avviene attraverso PUA d'iniziativa dei privati.

6. Fino all'attuazione della previsione del PUC, possono essere attuati sui lotti della zona D3 contenenti immobili esistenti interventi di completamento e interventi di cui al precedente punto 1.1 e 2 dell'articolo 99.

7. L'API può introdurre dopo il 1° triennio modifiche alle destinazioni d'uso ed ai parametri di cui ai precedenti commi 3, 4, 5.

(modifiche a seguito accoglimento parziale osservazioni 19-239)

ARTICOLO 104 Disciplina della zona D4 e D5 del tipo D

D4- zone per insediamenti produttivi ASI.

Valgono le norme del piano ASI.

Si confermano le prescrizioni dell'articolo 41.

D5- zone elementari del tipo D, costituita da aree ad usi produttivi per l'attività estrattiva.

Le zone normative del tipo D5 utilizzate come cave sono soggette a tutti i vincoli speciali di legge, e in particolare, all'obbligo del rimodellamento del terreno e alla ricomposizione del manto vegetale. L'attività estrattiva deve svolgersi senza menomare l'equilibrio idrogeologico dei luoghi e le possibilità di protezione antisismica. In tali zone è consentita solo l'edificazione dei manufatti di servizio strettamente necessari, preferibilmente di carattere precario. Si applicano gli interventi dell'articolo 17, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 48, 50.

In assenza di preventiva autorizzazione da parte della Regione Campania è fatto assoluto divieto avviare attività di tipo estrattivo.

(modifiche a seguito accoglimento parziale osservazioni 65-217)

ARTICOLO 105 Disciplina della zona D6 del tipo D

1. Zone, destinate ad attività produttive plurime (industriali, artigianali o laboratoriali, ricerca, interporto e relative attrezzature), logistica e/o nuove aree ASI, con riferimento alle prescrizioni dei precedenti articoli 99 e 100.

2. Con riferimento alla logistica si assume come riferimento: la logistica industriale (gestione fisica, del flusso dei prodotti dalle fonti di approvvigionamento ai clienti finali), la logistica dei grandi volumi (gestione e movimentazione di materie prime, semilavorati o prodotti finiti), la logistica di supporto (gestione di prodotti ad alta tecnologia) e la Logistica di ritorno, che è il processo di pianificazione, implementazione e controllo dell'efficienza delle materie prime, dei semilavorati, dei prodotti finiti e dei correlati flussi dal punto di recupero, al punto di origine).

3. Il sistema logistico può essere costituito anche da segmenti distinti. E' ammesso nel sistema logistico la presenza di attività commerciali, turistico ricettive e residenziali da considerarsi attività complementari al sistema.

Il complesso insediativo di tipo residenziale dovrà temperare adeguate quote di tipologie unifamiliari, finalizzate a garantire la ricostituzione di un realtà ambientale il più possibile reintegrativa e simile a quella esistente.

Si attua attraverso PUA dell'intera ZTO di iniziativa pubblica, privata o mista. Oppure attraverso PUA parziali per aree non inferiori mq 100.000, di iniziativa pubblica privata o mista. Le superfici interessate dai PUA parziali sono individuati da un "master plan", approvato dalla G.M., di iniziativa pubblica ed avente valore di studio di fattibilità.

Per "master plan" s'intende il piano volumetrico esteso all'intera zona elementare D6, con identificazione dei lotti, infrastrutture (pubbliche e private), servizi pubblici, parametri urbanistici e identificazione delle strategie d'indirizzo anche temporali attraverso le quali uno o più soggetti (pubblici, privati o misti) delineano le azioni programmatiche finalizzate all'ottenimento del risultato atteso derivante dall'attuazione delle previsioni dell'area riservata alla logistica.

Il Master Plan di cui al precedente comma potrà essere modificato ogni 3 anni in sede di formulazione dell'API in funzione dello stato di attuazione delle previsioni ed in funzione degli eventuali aggiornamenti degli obiettivi pubblici, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- *SUL = 5000 Mq/Ha (compreso attività pertinenziali della logistica, commercio, turismo, residenze, ecc.);*
- *AC (area coperta) = 50% del lotto (così come individuato dal PUA o dal piano volumetrico - master plan, di cui al precedente comma 5.1);*
- *DC (distanza dai confini) = 10 m dal lotto o dal confine dell'area D6 così come perimetrata dal PUC.*
- *DF (distanza dai fabbricati) = 20m.*
- *DS = 20m dalle strade;*
- *AP (aree pubbliche) = standard art. 5 DM 1444/68 punto 1;*
- *AUP (aree di uso pubblico) = standard art. 5 DM 1444/68 punto 2;*
- *Hmax = 20mt (ad eccezione di silos o comparti automatizzati e comunque non maggiori di m. 40 ed a condizione che la superficie del silos o del predetto comparto autorizzato non superi il 35% della SUL);*
- *Sup. permeabile = 15% della superficie del lotto compreso i parcheggi.*

Il PUC stabilisce, altresì, che le funzioni non preminenti di cui all'art. 99 (relativamente alla zona D6 per le quali si assume come funzioni preminente quelle della logistica) potranno variare a seguito di modifica di nuovo piano volumetrico d'approvazione contestualmente all'API a decorrere dal 2° triennio.

~~4. Sono estese alla zona D6 le premialità del successivo articolo 115, commi 4, 5, 6, 7, 8, 9 relativamente alle esternalità positive.~~

~~5. Si attua attraverso PUA d'iniziativa pubblica, privata o mista, estesa all'intera zona elementare D6.~~

5.1 ~~In assenza di PUA, l'attuazione può avvenire con intervento diretto per lotti funzionali di estensione non inferiore a mq. 100.000, previa approvazione da parte della GC (o dell'organo esecutivo dell'ASI, nel caso l'area D6, così come definita dall'art. 25 delle NTA, sia compresa nell'ambito del Piano delle aree produttive industriale del Consorzio ASI di Benevento), di piano volumetrico dell'intera Z.E. D6 avente valore di "master plan", con individuazione dei lotti edificabili, delle infrastrutture viarie, ferroviarie, ciclopedonali e delle aree riservate a servizi pubblici di cui al DM 1444/68.~~

5.2 ~~Hanno titolo alla presentazione del predetto piano volumetrico o master plan, il Comune, l'ASI o i privati singoli o riuniti in consorzio.~~

5.3 ~~Per master plan s'intende il piano volumetrico con identificazione dei lotti, infrastrutture (pubbliche e private), servizi pubblici, parametri urbanistici e identificazione delle strategie d'indirizzo anche temporali attraverso le quali uno o più soggetti (pubblici, privati o misti) delineano le azioni programmatiche finalizzate all'ottenimento del risultato atteso derivante dall'attuazione delle previsioni dell'area riservata alla logistica.~~

5.4 ~~Il Master Plan di cui al precedente comma potrà essere modificato ogni 3 anni in sede di formulazione dell'API in funzione dello stato di attuazione delle previsioni ed in funzione degli eventuali aggiornamenti degli obiettivi pubblici, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici di seguito esposti stabiliti dal PUC.~~

5.5 ~~Il PUC stabilisce, altresì, che le funzioni non preminenti di cui all'art. 99 (relativamente alla zona D6 per le quali si assume come funzioni preminente quelle della logistica) potranno variare a seguito di modifica di nuovo piano volumetrico d'approvarsi contestualmente all'API a decorrere dal 2° triennio.~~

5.6 ~~Parametri urbanistici.~~

~~In deroga ad ogni altra disposizione:~~

- ~~— SUL = 5000 Mq/Ha (compreso attività pertinenziali della logistica, commercio, turismo, residenze, ecc.);~~
- ~~— AC (area coperta) = 50% del lotto (così come individuato dal PUA o dal piano volumetrico master plan, di cui al precedente comma 5.1);~~
- ~~— DC (distanza dai confini) = 10 m dal lotto o dal confine dell'area D6 così come perimetrata dal PUC;~~
- ~~— DF (distanza dai fabbricati) = 20m.~~
- ~~— DS = 20m dalle strade;~~
- ~~— AP (aree pubbliche) = 10% di ST, oltre i parcheggi pertinenziali;~~
- ~~— Hmax = 20mt (ad eccezione di silos o comparti automatizzati e comunque non maggiori di m. 40 ed a condizione che la superficie del silos o del predetto comparto autorizzato non superi il 35% della SUL);~~
- ~~— Sup. permeabile = 15% della superficie del lotto compreso i parcheggi.~~

6. Gli API possono introdurre:

- modifiche alle destinazioni d'uso funzionale ripartendo le quote commerciali, artigianali, industriali e logistica.
- modalità d'attuazione attraverso PUA d'iniziativa pubblica, privata o mista, non estesa all'intera zona elementare.
- ~~definizione delle premialità di cui all'articolo 115, commi 4, 5, 6, 7, 8, 9.~~

ARTICOLO 106 Grandezze da utilizzare per aree TU D2 e D3.

Per le aree TU D3 sono ammesse le funzioni di cui al 2° comma dell'articolo 103 con le prescrizioni conseguenti a meno di IT.

		Aree TU tipo D2	Aree TU tipo D3
SI	MQ/HA	80% ST	70% ST
SC	MQ/HA	20% ST	30% ST
SUL	MQ/MQ	0,3	0,5
HE	M	10	15
N.piani		1	5
DC	M	10	10
DS	M	20*	20*
DE	M	10	10
AP	MQ	10% ST	10% ST
DA	n/SUL	5 per 100mq di SUL	5 per 100mq di SUL
SP	%	30% ST	30% ST
PPR	MQ		0,1 X VG RUEC

* (dentro il centro abitato, all'esterno valgono le norme dell'articolo 65, comma 4)

TITOLO V IL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI

Capo 25° ZTO del tipo F, il sistema degli spazi pubblici

ARTICOLO 107 Classificazione ed articolazione

La zona F è suddivisa in F1z, F2z, F1T, F2T, F3, F4, F5, F6 (articolo 86).

Nelle zone F1z sono comprese, ai sensi dell'articolo 1 della LR 9/90 le aree per attrezzature religiose.

ARTICOLO 108 Dotazione minima di spazi pubblici nelle zone a prevalente uso residenziale

Il PUC propone lo standard pari a mq 20,00 ad abitante, con la seguente ripartizione:

- a) mq 5,00 per abitante, per aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie d'obbligo);
- b) mq 2,5 per abitante, di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);
- c) mq 10,00 per abitante, di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- d) mq 2,50 per abitante, di aree per parcheggio pubblico.

Rientrano nella zona del tipo F1/z lettere a) e b), nella zona del tipo F2/z lettera c), nella zona del tipo F1/z lettera d). Nel perimetro delle ST o SI in mancanza di indicazioni d'uso, è possibile modificare le ripartizioni tra le classi, con destinazione a giardini e parcheggi della complessiva superficie destinata a standard.

ARTICOLO 109 Dotazione minima di spazi pubblici di ruolo territoriale

Il PUC propone lo standard pari a 17,5 mq per abitante, con la seguente ripartizione:

- a) mq 1,5 per abitante, destinati ad attrezzature per l'istruzione superiore;
- b) mq 1,00 per abitante, per spazi destinati ad attrezzature sanitarie e ospedaliere e servizi vari.
- c) mq 15,00 per abitante, per spazi destinati parchi urbani.

Rientrano nella zona del tipo F1/t lettere a), b), nella zona del tipo F2/t lettera c).

ARTICOLO 110 Efficacia della rappresentazione grafica

La perimetrazione dello spazio pubblico partecipe della zona elementare del tipo F1 e F2 rappresentata nella cartografia di PUC ha ruolo prescrittivo.

Ha ruolo prescrittivo nei comparti edificatori qualora oggetto di scheda di progetto degli API, assunti come fondamento per l'attuazione diretta.

ARTICOLO 111 Perimetrazione degli spazi pubblici

Nelle aree di MU tipo B o di TU tipo C, D, F, gli standard conseguenti al bisogno generato dall'intervento (comprese nella SI) sono riferiti ai bisogni specifici, non incidono nel soddisfacimento del fabbisogno pregresso.

Le aree compensative sono volte a soddisfare il bisogno pregresso delle zone edificate o parzialmente edificate.

ARTICOLO 112 Zona del tipo F, già configurante spazi pubblici

1. Nei differenti nuclei insediativi dell'agglomerato urbano, il PUC individua zone elementari, configurate da aree già utilizzate per spazi pubblici, o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, integranti l'insediamento residenziale, denominandole come zone del tipo F, costitutive di spazi pubblici, di ruolo locale (art. 3 DM 1444/68) o di ruolo generale ai sensi dell'articolo 4 del predetto decreto.

2. La rappresentazione grafica specifica attraverso simbolo la tipologia della classe.
3. L'uso di suolo della zona F, non soddisfa il fabbisogno teorico di aree da destinare ad attrezzature pubbliche comunali per la popolazione stimata. Il soddisfacimento viene perseguito nel PUC.
4. Nel perimetro della zona elementare del tipo F (esistente) si persegue la conferma dell'attuale utilizzazione dello spazio pubblico, costruito e non.
5. Al fine di facilitare l'utilizzazione degli immobili esistenti ricadenti nelle aree F, l'amministrazione può deliberare, attraverso gli API la modifica delle modalità di utilizzazione dello spazio pubblico, con motivazione appropriata, correlata al progetto edilizio dell'opera, nonché la modifica delle destinazioni urbanistica degli immobili esistenti in conseguenza di alienazione degli immobili stessi o acquisizione degli stessi al patrimonio comunale.

ARTICOLO 113 La zona F1z, F2z, F3 di nuova produzione (vedi articolo 86)

L'insieme de nuovi spazi pubblici volta al soddisfacimento del fabbisogno pregresso assume la denominazione di: F1/z, destinata alle attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, mercati rionali, l'istruzione, asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo; F2/z, destinata a giardini pubblici ed impianti per il gioco e lo sport; F3 destinata a parcheggi *di iniziativa pubblica o privata*.

Alle aree, ricadenti nella fascia di protezione del corridoio ecologico si applicano le misure dell'articolo 41.

Per le aree F1z, F2z, F3, fermo restando l'applicazione o meno delle modalità previste negli articoli 31, 32, 33, 34 è ammesso la realizzazione dei privati delle funzioni pubbliche previste dal PUC o dagli API, a condizione che le funzioni pubbliche siano incluse negli API. I predetti API stabiliscono per ogni area le specifiche funzioni pubbliche da realizzare nel triennio anche attraverso il ricorso ai privati insieme alle modalità delle premialità ed incentivi conseguenti.

In caso di mancata inclusione delle opere pubbliche negli API, le aree rispettive continuano ad essere attuate attraverso iniziativa pubblica e l'acquisizione anche secondo le modalità dei predetti articoli 31, 32, 33, 34.

ARTICOLO 114 Zone F1/z - F2/z - F3 (vedi articolo 86), articolo 3 del DM 1444/68

L'amministrazione comunale può deliberare la modifica delle modalità di utilizzazione indicate nel PUC, con motivazione appropriata, correlata al progetto edilizio dell'opera.

La realizzazione delle attrezzature può fare ricorso alle differenti modalità consentite compreso i soggetti privati attraverso la finanza di progetto.

Alle aree, ricadenti nella fascia di protezione del corridoio ecologico si applicano le misure dell'articolo 41.

Fanno parte della zona F1/z le piazze esistenti (slarghi, viabilità, ecc. evidenziate nella legenda delle tavole P8 in scala 1:2000 con valore esclusivo per l'ambito interno al centro abitato) anche non rappresentate con la sigla nelle cartografie in scala 1:2000 (tavole P8).

Per la zona F1/z, il PUC, stabilisce $IT = 3,4 \text{ mc/mq}$.

ARTICOLO 115 Disciplina della zona elementare del tipo F4 (vedi articolo 86)

Per le zone F4, il PUC stabilisce le seguenti norme:

- norme per le zone F4;
- norme in funzione dello stato di attuazione delle zone F4;
- norme di registro per le zone TU F4;
- norme per zone TU F4.

1. Norme per le zone F4

E' costituita da aree finalizzate alla realizzazione di attrezzature direzionali e sociali d'interesse pubblico (funzioni e attività di cui all'articolo 10, b1, c2, c3, c4, c5, c7, d).

L'allestimento delle funzioni o loro completamenti è subordinato alla dotazione di aree per parcheggi (pertinenziali e pubblici) secondo le funzioni specifiche (articolo 13, 2° comma).

Gli indici e parametri di controllo dell'attività urbanistica sono i seguenti: IT = 0,57 mq/mq, IF = 0,81 mq/mq

HE = m. 12. (Numero piani 4)

DE = 10 m.

DC = 10 m.

DS = 7,5 m. (dentro il centro abitato, all'esterno valgono le norme dell'articolo 65, comma 4)

Le aree libere devono essere riservate a verde attrezzato, parcheggio.

L'utilizzazione viene regolamentata da PUA d'iniziativa privata (PLC) o per intervento diretto per superfici inferiori a mq. 4.000. Nel caso di interventi diretti, si applica IT. L'intervento diretto è ammesso anche per i completamenti.

Alle aree ricadenti nella fascia di protezione del corridoio ecologico si applicano le misure dell'articolo 41.

2. Norme in funzione dello stato di attuazione delle zone F4

Gli immobili esistenti con destinazioni diversa da quella residenziale, (attività di carattere pubblico o d'interesse pubblico) ricadenti in aree F4 possono essere svincolate dalle convenzioni disciplinanti le modalità di utilizzo stabilite per gli stessi, per il diverso regime attribuito agli immobili (interi o parziali), attraverso compensazione al Comune (opzione a scelta del Comune) con la cessione gratuita al Comune del 10% della volumetria a carattere squisitamente pubblico realizzata o da realizzare o il pagamento di un onere commisurato al 10% del valore della volumetria a carattere squisitamente pubblico secondo la valutazione dell'UTE.

3. Norme di registro per le zone TU F4

Nel caso di perimetrazioni di aree TU F4 diverse dai PUA approvati od in corso di approvazione, è consentito che l'intervento proposto mediante il PUA venga ampliato in funzione della nuova perimetrazione senza costituire variante al PUA, ricorrendo le condizioni dell'articolo 26 della legge 16.

4. Norme per zone TUF4

Il PUC stabilisce aree di TU del tipo F4 (aree finalizzate alla realizzazione di attrezzature direzionali e sociali d'interesse pubblico e privato) da attuarsi con le modalità di cui ai precedenti articoli 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82.

Sono ammesse nella SI attività residenziali per il 15% e attrezzature per l'85% le seguenti destinazioni dell'articolo 10, ~~destinazioni d'uso~~, b1, b2, c1, c2, c3, c4, c5, c7, d, e1, edilizia universitaria).

Il 70% della SI deve essere lasciata a verde o parcheggio.

Nei piani interrati o seminterrati sono ammesse funzioni tipo h1, h2, h3.

		TU F4
SI	MQ	70% ST
SC	MQ	30% ST
SC		F - CP
SUL	MQ	15% resid. + 85% att.
IT(ST)	MQ/MQ	0,57
IT (SI)	MQ/MQ	0,81
HE	M	Non fissata
N.piani		Non fissati

DC	M	10
DS	M	15*
DE	M	15
AP	MQ	0,20 x SI residenze
DA	n/St	2 per 100mq di SUL
PPR	MQ	RUEC
AP com.		Articolo 13 RUEC

* (dentro il centro abitato, all'esterno valgono le norme dell'articolo 65, comma 4)

4. Il PUC stabilisce, altresì, che nel caso l'intervento F4 costituisca da parte del promotore anche **"armatura infrastrutturale integrata"** di rilevanza pubblica (parcheggi, interrati e non, e/o nodo viario, e/o svincolo carrabile, esterno od interno, e/o parco urbano attrezzato integrato, ecc., all'area F4) e si concretizzi con l'allestimento della predetta armatura (secondo le specifiche tecniche dell'Amministrazione) da cedere al Comune gratuitamente nel caso di viabilità od in parte (parcheggi), è ammessa a favore del promotore dell'area F4 una premialità sulla SUL assentita in rapporto ai parametri del precedente punto, inclusa nell'intervallo dal 10 al 35% da destinarsi interamente a funzioni residenziali oltre quella già prevista al precedente punto (o dalle norme delle differenziate zone, in caso di estensione della premialità a zone diverse dalla F4).

L'API stabilirà l'entità della premialità per ogni singola zona elementare F4 in funzione della consistenza dell'armatura infrastrutturale integrata (costituita da parcheggi e sistema viario), dalla consistenza dell'eventuale esternalità positiva (azione di un soggetto che causa delle conseguenze positive nella sfera della collettività senza che a questo corrisponda una compensazione in termini monetari) e dei seguenti criteri:

- Localizzazione dell'area.
- Priorità dell'amministrazione.
- Ruolo strategico dell'intervento.
- Estensione dell'area.

5. Il PUC, stabilisce che, ai fini della manovra urbanistica, per esternalità positiva va inteso l'effetto di una transazione compensativa (prevista dalle azioni del PUC) di livello urbanistico fra due parti (promotore e istituzione) che ricade positivamente verso i cittadini (soggetto esterno), che però non ha avuto alcun ruolo decisionale nella transazione stessa.

6. Il PUC, stabilisce, altresì, che, per favorire ricadute positive sui cittadini attraverso l'esternalità, la regola della premialità di cui al precedente punto 4, può esser applicata, attraverso gli API, oltre che alle aree TU F4 anche alle altre zone sottoposte a regime di programmazione MU e TU del tipo B, C, D, od a regime d'intervento indiretto (PUA, PU, o altro), anche attraverso la disciplina dell'articolo 73 comma 4.

Con riferimento alle premialità del precedente punto 4 e quella disciplinata dall'articolo 73 comma 4 e seguenti, il PUC, stabilisce, altresì, che la somma delle premialità non può essere maggiore del 35%.

Ai fini della premialità, si stabilisce che la premialità afferente l'applicazione del comma 4 del presente articolo (ovvero commi 5 e 6, 7, 8 e 9), non concorre a determinare la grandezza dell'ambito insediativo in cui l'area è localizzata e pertanto, il carico dell'ambito che concorre a determinare la grandezza è rappresentato esclusivamente da quanto stabilito dagli articoli 3, 26, 30, 73.

In caso di necessità e ravvisata esternalità positiva, con effetti sociali valutabili (attraverso SAP correlato agli API), il PUC, stabilisce, altresì che laddove la somma delle premialità dovesse superare il limite massimo fissato per la maggiorazione residenziale (35%), la quota d'incremento oltre il 35% può essere attribuita a funzioni diverse dalla residenza.

7. Il PUC, inoltre, in relazione al precedente punto 4, stabilisce che ai soli fini di determinare "*discriminante positiva*", la realizzazione dei parcheggi interrati anche non pertinenziali, finalizzata a compensare in tutto od in parte l'esternalità (sistema viario, interno od esterno all'area F4) costituisce deroga al calcolo della volumetria dei piani interrati o seminterrati (come definiti al punto 3 dell'articolo 6, voce piano interrato e piano seminterrato).

8. Il PUC, stabilisce che, ai fini della manovra urbanistica e delle presenti norme, per "*discriminante positiva*", va inteso ogni azione urbanistica finalizzata a limitare o annullare gli effetti della discriminazione all'incentivo all'allestimento di attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico o sistemi infrastrutturali da parte dei privati, in presenza di esternalità positiva nei confronti dei cittadini e valutata preventivamente dall'amministrazione in fase di elaborazione del SAP correlato agli API come definito nell'articolo 75 comma 3 e successivi.

9. Il PUC, in applicazione della regola del precedente punto 8, ammette che la regola del precedente punto 7 potrà essere estesa anche alle aree di MU o TU del tipo A, B, C, D, attraverso la disciplina degli API e/o alle aree e/o zone elementari sottoposte a disciplina urbanistica indiretta attraverso i PUA ed a condizione che in ogni caso, indipendentemente dalle modalità di attuazione, l'esternalità positiva sia valutabile sotto il profilo della ricaduta nei confronti dei cittadini in termini di mobilità urbana, qualità urbana e sicurezza, riduzione della congestione del traffico, ecc.

ARTICOLO 116 Attrezzature pubbliche F1t (vedi articolo 86), articolo 4 DM 1444/68

Le zone F1t riguardano aree riservate alle attrezzature ed ai servizi pubblici d'interesse territoriale, previsti dal DM 1444 del 1968, a meno dei parchi.

La loro estensione soddisfa le esigenze specifiche delle attrezzature socio culturali e amministrative d'interesse generale, quelle per l'istruzione superiore, museali, espositive, le attrezzature sanitarie ed ospedaliere e quelle della protezione civile e quelle sportive di rango superiore realizzate da enti pubblici.

L'utilizzazione avviene in base a programmi e progetti delle competenti amministrazioni, privati, STU, secondo IT massimo 3 mc/mq.

Valgono le disposizioni con riferimento alle modalità di acquisizione delle aree dell'articolo 33.

In mancanza di iniziativa di trasformazione urbanistica conforme alle prescrizioni di piano, l'edilizia esistente può essere oggetto MO, MS, RE.

Alle aree, ricadenti nella fascia di protezione del corridoio ecologico si applicano le misure dell'articolo 41.

Nelle aree di pertinenza degli istituti di istruzione superiore (di secondo grado) è consentita la nuova realizzazione o trasformazione di volumi esistenti da destinare a laboratori a servizio delle università e/o altri centri di ricerca pubblica.

Zona destinata ad attrezzature ferroviarie

L'utilizzazione delle zone avviene in base a programmi e progetti d'iniziativa delle competenti amministrazioni, concertati con il comune. Sono strumenti d'intervento le singole concessioni e autorizzazioni. Nella concertazione il comune si avvarrà delle indicazioni progettuali specificate negli elaborati di dettaglio concernenti comparti edificatori inglobanti aree di proprietà delle FF.SS.

Con riferimento allo spazio pubblico destinato al trasporto su sede specializzata di ruolo locale, la rappresentazione tipo morfologica e funzionale proposta negli elaborati del PUC consente l'attuazione diretta degli interventi, sulla base di progetto edilizio delle opere.

ARTICOLO 117 Attrezzature pubbliche F2t (~~vedi articolo 86~~) per i parchi pubblici urbani

Il PUC classifica le aree di parco urbano come attrezzature di interesse generale.

L'attuazione può avvenire d'iniziativa pubblica (PUA) o privata attraverso PU.

Sono ammessi attività e funzioni di cui all'articolo 10, b1, b3, c1, c5, d, e1, e2, che s'integrano con le funzioni del parco con i parametri d'intervento dedotti dalla tipologia d'intervento e le modalità d'acquisizione dell'articolo 33.

In mancanza di iniziativa di trasformazione urbanistica per gli interventi sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di MO, MS, RE.

Alle aree ricadenti nella fascia di protezione del corridoio ecologico si applicano le misure dell'articolo 41.

(modifiche apportate a seguito accoglimento osservazione 218)

ARTICOLO 118 Disciplina delle zone elementari del tipo F5 (~~vedi articolo 86~~).

1. Le zone F5 riguardano quei servizi speciali (aree per la protezione civile, aree congressuali, ~~cimiteri~~, ampliamenti di cimiteri, fiere, depuratori, ~~cimiteri~~, chioschi, ~~[commerciali connessi o meno alle funzioni cimiteriali]~~, caserme, carceri, attrezzature per stazioni ferroviarie, poligoni, attrezzature universitarie, attrezzature polifunzionali complesse a carattere ricreativo e/o ricettivo, commerciali e del tempo libero) che per la loro natura non rientrano nell'ambito degli standard di cui al DM 1444/68.

2. In corrispondenza del Cimitero, la fascia cimiteriale di cui all'articolo 66 è rappresentata con la zona F5. In questa specifica zona F5, la disciplina è quella della fascia di rispetto cimiteriale, di cui all'articolo 66, fermo restando la possibilità di allestimento di ampliamenti cimiteriali garantendo il limite minimo della fascia di 100 ml.

3. *L'area E1 dell'ansa del fiume Calore è finalizzata alla realizzazione di un Parco Urbano avente carattere naturalistico, ricreativo e sportivo.*

L'area E1 non è preordinata all'esproprio avente carattere di vincolo conformativo. L'allestimento del predetto Parco può essere attuato dall'Ente Comune, privati e/o soggetti misti.

Le aree F5, fermo restando, la prescrizione di cui al precedente comma 2, sono specificatamente riservate ad interventi di carattere pubblico o d'interesse pubblico.

L'utilizzazione può avvenire attraverso progetti esecutivi d'iniziativa pubblica, privata, mista o attraverso il ricorso a concorsi di progettazione secondo le direttive dell'Amministrazione.

~~Sono sempre ammessi interventi diretti finalizzati alla realizzazione di chioschi (prefabbricati e non e comunque di dimensioni non maggiore di quelli standard prefabbricati) d'iniziativa privata di natura commerciale connessi o meno alle attività cimiteriali, a condizione che il chiosco si attesti su strada pubblica.~~

Categorie d'intervento immobili esistenti.

Articolo 14: MO, MS, RC-RES, RC-RIC, RC-RIC-A, RC-RIC-B, RE-RIP-TIP, RE-RIS-PAR, RE-RIP-ED, SOP, RR.

Sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 13, 15, 16, (fino al punto 9), 18.

Parametri:

IT= 0,60 mq/mq,

HE = 15 m. (Numero piani 5)

DC = 5 m, DS = 10 m. (dentro il centro abitato, all'esterno valgono le norme dell'articolo 65, comma 4), DE = 10m.

L'intervento comporta la dotazione di spazi pubblici conformi al DM 1444/68 integranti la domanda d'uso residenziale generata dall'intera zona normativa elementare parzialmente edificata.

Sono ammessi interventi di riuso attraverso ristrutturazione urbanistica anche senza perimetrazione sulle tavole della zonizzazione urbanistica disciplinati attraverso intervento diretto di iniziativa pubblica o privata.

Qualora l'Amministrazione statale dismetta l'uso di cespiti immobiliari trasferibili a privati promotori, si farà ricorso alle disposizioni dell'area di MU del tipo B2.

Alle aree, ricadenti nella fascia di protezione del corridoio ecologico si applicano le misure dell'articolo 41.

(modifiche apportate a seguito accoglimento osservazione 12)

ARTICOLO 119 Disciplina delle zone elementari del tipo F6.

1. Si persegue la realizzazione di funzioni sportive di uso pubblico (impianti sportivi coperti o scoperti, cittadelle sportive pubbliche o private, maneggi, agricampeggi, campi da golf, impianti accessori, club house, parcheggi, ecc).

La realizzazione avviene attraverso progetti d'iniziativa privata, pubblica o mista.

Fermo restando le norme relative alla tutela nelle aree ricadenti nei limiti di 150 metri dai torrenti e nei corridoi ecologici, è ammesso l'allestimento di strutture sportive scoperte o coperte con strutture leggere geodetiche o similari e modesti volumi tecnici.

Alle aree, ricadenti nella fascia di protezione del corridoio ecologico si applicano le misure dell'articolo 41.

2. Disciplina d'uso.

Modalità d'intervento: Intervento indiretto esteso all'intera zona. E' ammesso l'intervento diretto per aree non inferiori a mq. 5000. Per aree superiori a mq 5000 l'intervento è attuato attraverso PUA d'iniziativa privata o pubblica.

In caso di realizzazione di strutture geodetiche o palestre che prevedono sviluppi particolari, ai fini del calcolo della volumetria si considera quella ottenuta dall'area coperta per un'altezza di m. 4,5).

3. Destinazioni ed usi previsti.

Articolo 10:c1, c5, d, e2, g6.

4. Categorie d'intervento sugli immobili esistenti.

Articolo 14: MO, MS, RC-RES, RC-RIC, RC-RIC-A, RC-RIC-B, RE-RIP-TIP, RE-RIS-PAR, RE-RIP-ED, SOP, RR.

Sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 13, 15, 16, (fino al punto 9), 18.

5. Parametri urbanistici per gli interventi.

IT = 0,21 mq/mq; (per gli impianti configuranti cittadella dello sport, di cui al successivo comma 6 IT = 0,6 mq/mq);

HE = 12 m. (sono ammesse deroghe in caso di strutture geodetiche o palestre o impianti sportivi speciali)

DE = 10 m.

DS = 7,5 m. (dentro il centro abitato, all'esterno valgono le norme dell'articolo 65, comma 4)

DC = 5 m.

L'intervento comporta la dotazione di spazi pubblici conformi al DM 1444/68 integranti la domanda d'uso generata.

6. Il Comune, in caso di aree F6 (d'estensione non inferiore a mq. 10.000) incluse nel SAP e successivamente nell'API finalizzate alla realizzazione d'impianti sportivi polivalenti, polifunzionali, complessi e tendenti a determinare o completare poli territoriali sportivi privati o pubblici, cittadelle dello sport, potrà fare ricorso a concorsi d'idee o di progettazione secondo quanto disciplinato al comma 3.8 del precedente articolo 75 la cui procedura definita per le aree MU o TU è estesa anche alle aree F6.

7. Per i casi di cui al comma precedente è ammessa la procedura della concessione di cui al 2° comma dell'articolo 35 della LR 16/04 (secondo quanto disposto dai commi 3.9, 3.10, 3.11, 3.12 del precedente articolo 75 esteso anche alle zone F6) e l'API potrà definire parametri diversi di cui al precedente punto 5.

8. Fino all'attuazione delle funzioni della zona è ammesso l'uso agricolo delle aree e sugli immobili gli interventi di cui al comma 4.

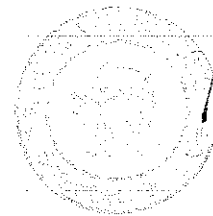
9. Fermo restando la disposizione del precedente comma 8, nella zona elementare F6 sono ammesse anche attività commerciali e artigianali non inquinanti, e attività residenziali, purchè:

- insistenti in immobili già realizzati all'atto della proposta del PUC in Giunta Comunale, oggetto d'interventi di ampliamento o sopraelevazione;
- la volumetria realizzata (di tipo residenziale esistente o commerciale o artigianali) soddisfi i parametri urbanistici degli interventi di cui al precedente comma 5° del presente articolo.
- l'intervento realizzato (di tipo residenziale esistente o commerciale o artigianali) rispetti la dotazione di spazi pubblici di cui al DM 1444/68 integranti la domanda d'uso generata dalle attività realizzate.

Fermo restando l'applicazione del precedente comma 2 del presente articolo, per il calcolo della volumetria ammissibile deve essere utilizzato $IT = 0,21 \text{ mq/mq}$ esposto nel 5° comma del presente articolo.

Dal calcolo di tale volumetria ammissibile va sottratta la eventuale volumetria esistente.

TITOLO VI AMBITO DEI SUOLI NON URBANI



111

Capo 26°

Il sistema ambientale e territoriale: ambito di tutela mirata E1, E2, e zone elementari E3, ambito di valorizzazione degli insediamenti rurali diffusi E4, E5, E6

ARTICOLO 120 Caratteri generali

Il PUC recepisce le limitazioni all'uso del suolo e all'edificabilità definendo vincoli conformativi conseguenti a leggi, volti alla salvaguardia dei beni ambientali, delle infrastrutture e dei manufatti storici o di valore testimoniale presenti.

L'ambito ad usi non urbani si articola: ambito della tutela mirata E1, E2, e zone elementari E3, E4, E5, E6 del tipo E.

Le aree E1, ed E2 sono considerate ambiti ispirati a disciplina di tutela mirata e salvaguardia perché includono elementi del sistema ambientale definiti nella parte strutturale, le zone elementari E3 sono a disciplina agricola, le zone E4 sono relative agli insediamenti diffusi di tipo storico, le zone E5 sono relative agli insediamenti diffusi, le zone E6 sono aree agricole a potenzialità produttiva.

ARTICOLO 121 Ambiti E1, E2, e zone E3, ricadenti in parchi agricoli e fluviali o archeologici

Le aree E1, E2, e le zone elementari E3, possono far parte o meno di parchi da realizzare attraverso le disposizioni del Progetto Urbano e Programma Integrato.

Fino all'istituzione dei predetti parchi valgono le norme specifiche degli ambiti E1, E2, e delle zone elementari E3.

(modifiche apportate a seguito accoglimento parziale osservazioni 93, 199, 212, 238)

ARTICOLO 122 Ambito tutela e valorizzazione mirata di primo grado definito con la sigla E1.

L'ambito delle E1 ispirate alla tutela e valorizzazione di primo grado sono inedificabili e dedotte dalle aree del sistema ambientale individuate nella parte strutturale ed in quanto costituite da:

1. boschi, aree boscate, boschi igrofili, aree boscate percorse dal fuoco;
2. aree a rischio idrogeologico e aree a rischio frane;
3. corridoi ecologici, fasce di protezione della LR 14/82 inglobati o meno nei corridoi ecologici.
4. oasi faunistiche.
5. ~~aree ricadenti nella fascia di protezione dei corridoi ecologici, aree ricadenti su vincoli, aree interne al perimetro del centro abitato e ricadenti nell'ambito di torrenti (San Nicola, ecc.)~~

Tali aree, come definite dai punti precedenti, corrispondono alle superfici cartografate nei grafici di progetto e contrassegnate con la sigla E1. In tali ambiti prevalgono i limiti di cui al comma precedente. Gli interventi edilizi ammessi sono quelli descritti dall'art. 38 delle presenti NTA. Non è consentito l'esercizio di attività produttive fatta eccezione per quella propriamente agricola, la piccola ristorazione, le attività extralberghiere, artigianali tipiche di trasformazione di materia prima agricola, attività sportive, ricreative e didattiche. Quanto stabilito con il presente articolo, sotto il profilo dell'inedificabilità, prevale su ogni altra disposizione di natura diversa, anche se derivante dalla attuazione del Progetto Urbano o progetto del parco agricolo e/o fluviale.

Interventi ammessi con intervento diretto:

- Tutela e salvaguardia di cui agli articoli: 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50.

➤ Uso agricolo.

➤ Infrastrutture viarie e ferroviarie con interventi di minimizzazione e compensazione degli impatti.

➤ Attività sportive e del tempo libero di limitato impatto;

➤ Attività didattiche e di ricerca scientifica;

➤ Per gli immobili esistenti del tipo residenziale, *sono ammessi* quelli di cui all'articolo 16, dell'articolo 13 punti 1 e 2 (ad eccezione degli immobili ricadenti in aree A4, R4, A3, R3, del PS dell'Autorità di Bacino), dell'articolo 14 fino alla ristrutturazione edilizia di cui al punto 5.2 con cambiamento di destinazione d'uso (articolo 11) per attività g2, g5, g6, g7, g8, g9, g10, g11, g12, g13, dell'articolo 10.

➤ Per gli immobili esistenti del tipo produttivo, agricolo produttivo o artigianale, *sono ammessi* quelli di cui all'articolo 16, dell'articolo 13 punti 1 e 2 (ad eccezione degli immobili ricadenti in aree A4, R4, A3, R3, del PS dell'Autorità di Bacino), dell'articolo 14 fino alla ristrutturazione edilizia di cui al punto 5.2 con cambiamento di destinazione d'uso (articolo 11) per attività compatibili.

➤ ~~Riutilizzazione (interventi di ristrutturazione totale e/o ampliamenti di fabbricati esistenti) a fini residenziali o produttivo agricolo di manufatti esistenti non utilizzati (senza applicazione dell'indice), adibiti ad essiccatoi del tabacco, a condizione che vengono demolite le baracche esistenti, fienili ed opere provvisoriale non utilizzate nell'azienda.~~

Tali interventi sono sottoposti alla seguente disciplina:

~~1) Per usi residenziali la riutilizzazione della SUL esistente non può essere maggiore di mq 150;~~

~~2) Per usi turistici ricettivo commerciali e segnatamente alle attività ammesse nella zona elementare dal presente articolo con riferimento all'art. 10 la riutilizzazione della SUL esistente non può essere maggiore del 50% di quella esistente. La quota residuale può essere riutilizzata ai fini residenziali nei limiti di cui al precedente punto 1 e per finalità non residenziali non disciplinati dal presente comma secondo i limiti dei successivi commi 3 e 4.~~

~~3) Per gli usi produttivi agricoli ammessi dal presente articolo con riferimento all'attività all'art. 10 non sono disposte limitazioni relativamente alla SUL esistente;~~

~~4) Per gli usi produttivi diversi da quelli agricoli ed ammessi dal presente articolo con riferimento alle attività dell'art. 10, la riutilizzazione della SUL esistente non può essere maggiore del 65%; la quota residuale può essere utilizzata per fini residenziali nei limiti del precedente comma 1 e per finalità non residenziali comunque disciplinate dal presente articolo secondo i limiti dei precedenti commi 2, 3.~~

~~5) Per le riutilizzazioni di cui ai precedenti commi 1, 2, 3, 4 è prescritto la realizzazione di parcheggi pertinenziali e non, in funzione delle attività da attestare.~~

➤ ~~Trasferimento di volumetrie per le aree ricadenti nei corridoi ecologici dei fiumi e/o torrenti, secondo le modalità previste dall'articolo "fascia d'inedificabilità di fiumi e torrenti".~~

Interventi ammessi nell'ambito del centro abitato o esterno al centro abitato:

Nelle zone E1 ricadenti nell'ambito del centro abitato è ammessa la realizzazione di parchi finalizzati alla rinaturalizzazione delle aree ricadenti, fruizione e valorizzazione.

Sono ammessi piste ciclabili, aree giochi, aree di sosta, punti di ristoro, aree didattiche, ecc. l'intervento si attua attraverso progetti d'iniziativa pubblica, privata o mista, correlati o meno con la zona F5 eventualmente presente secondo le modalità degli API.

Nel caso d'intervento d'iniziativa privata o mista, la realizzazione è subordinata a convenzione disciplinante modalità d'intervento, oneri e risorse finanziarie dei soggetti attuatori.

Gli API disciplineranno le modalità di attuazione dei predetti parchi.

Altri interventi ammessi nell'ambito delle aree E1:

Nell'ambito delle aree E1 ed E2 gli edifici realizzati od in corso di realizzazione possono essere ultimati.

Sugli edifici esistenti ed in quelli di cui al precedente comma sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 14 ad eccezione della ristrutturazione urbanistica.

Nelle aree E1 ed E2, sono altresì ammessi, previo rilascio di permesso a costruire gli interventi edilizi (singoli o facenti parte di lottizzazioni, correlate o meno a sub-aree o porzioni di esse del PRG) a condizione che la procedura di rilascio dell'atto autorizzativo abbia avuto come

In considerazione che le previsioni del PUC per aree percorse dal fuoco prevedono il vincolo di edificabilità assoluta in quanto classificate E1, senza tener conto della scadenza del predetto vincolo, è prescritto che per tutte le aree percorse dal fuoco che nelle previsioni nel PUC assumono la classe urbanistica E1, al tempo della cessazione del vincolo d'inedificabilità assoluta normativamente stabilita devono intendersi classificate E2.

(modifiche apportate a seguito accoglimento parziale osservazioni 93, 199, 212)

ARTICOLO 123 Ambito di tutela e valorizzazione mirata di secondo grado, definito con la sigla E2.

Le zone E2, pur appartenendo all'ambito di tutela di secondo grado, sono da considerarsi zone agricole del tipo ZTO E. Tutte le attività edilizie sono finalizzate al soddisfacimento delle esigenze abitative dell' I.A e I.A.P. (art. 2135 c. civile), del coltivatore diretto (art. 2083 del Codice Civile); o alla costruzione di manufatti di supporto all'esercizio dell'impresa agricola.

L'attività edilizia è subordinata alla presentazione del piano di sviluppo aziendale.

L'ambito delle aree E2 sono costituite da:

1. componenti morfologiche ad accentuata clivometria;
2. quinte collinari;
3. torrenti e corsi d'acqua minori;
4. aree di interesse archeologico e parco archeologico di nuova istituzione;
5. ambiti di protezione idrogeologica a rischio medio o moderato o basso,
6. luoghi e percorsi panoramici da salvaguardare;
7. crinali;
8. aree di protezione idrologica.

Interventi ammessi con intervento diretto:

- Tutela e salvaguardia di cui agli articoli: 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 48, 50, 64.
- Uso agricolo.
- Infrastrutture viarie e ferroviarie con interventi di minimizzazione e compensazione degli impatti.
- Attività sportive e del tempo libero di limitato impatto;
- Attività didattiche e di ricerca scientifica;
- Per gli immobili esistenti del tipo residenziale, agricolo produttivo o artigianale, quelli di cui agli articoli 12, 13, 15, 16, 14 fino alla ristrutturazione edilizia totale con cambiamento di destinazione d'uso (articolo 11).
- Incremento volumetrico 20% del VFT.
- Nuova edilizia (residenziale e pertinenziale) per fondi di estensione minima superiore a ettari 2 1 (per fondo deve intendersi un unico appezzamento costituito da uno o più particelle catastali contigue), con gli indici e le limitazioni di cui all'aree seminate-frutteti (zona E3), previo parere.
- Il permesso di costruire può essere rilasciato per la conduzione del fondo esclusivamente da imprenditori agricoli a titolo principale (articolo 604).

➤ Destinazioni d'uso ammesse dei fabbricati esistenti di cui all'articolo 10: b1, c1 (limitatamente ai bar), c5 (limitatamente a quelle sportive e religiose, impianti sportivi a servizio della residenza, non comportanti volumetrie, campi polifunzionali tennis, calcetto, pallacanestro, pallavolo, bocce, piscine di contenute dimensioni), e6 (con le prescrizioni del punto 3, paragrafo 6.1.2 dell'articolo 65), d, a1, g1, g2, g3, g4, g5, g6, g7, g8, g9, g10, g11, g12, f1, f5.

➤ ~~Riutilizzazione (interventi di ristrutturazione totale e/o ampliamenti di fabbricati esistenti) a fini residenziali o produttivo agricolo di manufatti esistenti non utilizzati (senza applicazione dell'indice), adibiti ad essiccatoi del tabacco, a condizione che vengano demolite le baracche esistenti, fienili ed opere provvisorie non utilizzate nell'azienda.~~

Tali interventi sono sottoposti alla seguente disciplina:

- 1) Per usi residenziali la riutilizzazione della SUL esistente non può essere maggiore di mq 150;*
- 2) Per usi turistici ricettivo — commerciali e segnatamente alle attività ammesse nella zona elementare dal presente articolo con riferimento all'art. 10 la riutilizzazione della SUL esistente non può essere maggiore del 50% di quella esistente. La quota residuale può essere riutilizzata ai fini residenziali nei limiti di cui al precedente punto 1 e per finalità non residenziali non disciplinate dal presente comma secondo i limiti dei successivi commi 3 e 4.*
- 3) Per gli usi produttivi agricoli ammessi dal presente articolo con riferimento all'attività all'art. 10 non sono disposte limitazioni relativamente alla SUL esistente;*
- 4) Per gli usi produttivi diversi da quelli agricoli ed ammessi dal presente articolo con riferimento alle attività dell'art. 10, la riutilizzazione della SUL esistente non può essere maggiore del 65%; la quota residuale può essere utilizzata per fini residenziali nei limiti del precedente comma 1 e per finalità non residenziali comunque disciplinate dal presente articolo secondo i limiti dei precedenti commi 2, 3.*
- 5) Per le riutilizzazioni di cui ai precedenti commi 1, 2, 3, 4 è prescritto la realizzazione di parcheggi pertinenziali e non, in funzione delle attività da allestire.*

E' ammesso, fermo restando le autorizzazioni di legge, l'utilizzo, trasformazione e/o trattamento, da parte delle imprese agricole dei materiali inerti provenienti dallo spieramento dei campi per la realizzazione di manufatti strumentali all'esercizio delle attività agricole aziendali.

➤ ~~Non è ammesso l'asservimento.~~

(modifiche apportate a seguito accoglimento parziale osservazioni 93, 199, 212)

ARTICOLO 124 Zone del tipo E3, a prevalente uso agricolo - forestale e pascolivo.

La zona del tipo E3 individua le parti del territorio non urbano, destinate ad usi agricoli ed alle attività connesse, con lo specifico obiettivo di disciplinare l'uso degli spazi agricoli, e di incentivare le attività che in esse si svolgono, compatibilmente con gli obiettivi di tutela e salvaguardia conseguenti.

Tutte le attività edilizie sono finalizzate al soddisfacimento delle esigenze abitative dell' L.A e L.A.P. (art. 2135 c.civ.), del coltivatore diretto (art. 2083 del c.civ.); o alla costruzione di manufatti di supporto all'esercizio dell'impresa agricola.

L'attività edilizia è subordinata alla presentazione del piano di sviluppo aziendale asseverato da libero professionista abilitato.

Per lotto minimo è da intendersi l'intera superficie inclusa nel piano di sviluppo aziendale, anche se asservita, sottoposta alla convenzione da stipularsi nelle forme e secondo i contenuti sanciti dalla legge regionale n.13/2008- linee guida del paesaggio paragrafo 6.3.1 lettera g).

1. Interventi ammessi con intervento diretto:

- 1
i a
to,
del
11,
ti)
ne
he
- Tutela e salvaguardia di cui agli articoli: 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 48, 50, 64.
 - Uso agricolo.
 - Infrastrutture viarie e ferroviarie con interventi di minimizzazione e compensazione degli impatti.
 - Attività sportive e del tempo libero di limitato impatto;
 - Attività didattiche e di ricerca scientifica;
 - Per gli immobili esistenti del tipo residenziale, produttivo, agricolo produttivo o artigianale, quelli di cui agli articoli 12, 13, 15, 16, 14 fino alla ristrutturazione edilizia totale con cambiamento di destinazione d'uso (articolo 11).
 - Incremento SUL pari al 20% di quella esistente.
 - Nuova edilizia (residenziale e pertinenziale) con indici e limitazioni di cui alle colture appresso specificate.
 - ~~La realizzazione di nuove unità residenziali ad uso agricolo è ammessa quando non è presente nel perimetro dell'azienda agricola di riferimento unità edilizia da recuperare.~~
 - Volumetria massima realizzabile 500 mc.
 - ~~Il permesso di costruire può essere rilasciato per la conduzione del fondo esclusivamente da imprenditori agricoli a titolo principale (articolo 60).~~
 - Destinazioni d'uso ammesse dei fabbricati esistenti di cui all'articolo 10: b1, c1 (limitatamente ai bar), c5 (limitatamente a quelle sportive e religiose, impianti sportivi a servizio della residenza, non comportanti volumetrie, campi polifunzionali tennis, calcetto, pallacanestro, pallavolo, bocce, piscine di contenute dimensioni), e6 (con le prescrizioni del punto 3, paragrafo 6.1.2 dell'articolo 65), d, a1, g1, g2, g3, g4, g5, g6, g7, g8, g9, g10, g11, g13, f1, f5.
 - ~~Riutilizzazione (interventi di ristrutturazione totale e/o ampliamenti di fabbricati esistenti) a fini residenziali o produttivo agricolo di manufatti esistenti non utilizzati (senza applicazione dell'indice), adibiti ad essiccatoi del tabacco, a condizione che vengono demolite le baracche esistenti, fienili ed opere provvisorie non utilizzate nell'azienda.~~

Tali interventi sono sottoposti alla seguente disciplina:

- 1) ~~Per usi residenziali la riutilizzazione della SUL esistente non può essere maggiore di mq 150;~~
- 2) ~~Per usi turistici ricettivo commerciali e segnatamente alle attività ammesse nella zona elementare dal presente articolo con riferimento all'art. 10 la riutilizzazione della SUL esistente non può essere maggiore del 50% di quella esistente. La quota residuale può essere riutilizzata ai fini residenziali nei limiti di cui al precedente punto 1 e per finalità non residenziali non disciplinati dal presente comma secondo i limiti dei successivi commi 3 e 4.~~
- 3) ~~Per gli usi produttivi agricoli ammessi dal presente articolo con riferimento all'attività all'art. 10 non sono disposte limitazioni relativamente alla SUL esistente;~~
- 4) ~~Per gli usi produttivi diversi da quelli agricoli ed ammessi dal presente articolo con riferimento alle attività dell'art. 10, la riutilizzazione della SUL esistente non può essere maggiore del 65%; la quota residuale può essere utilizzata per fini residenziali nei limiti del precedente comma 1 e per finalità non residenziali comunque disciplinate dal presente articolo secondo i limiti dei precedenti commi 2, 3.~~
- 5) ~~Per le riutilizzazioni di cui ai precedenti commi 1, 2, 3, 4 è prescritto la realizzazione di parcheggi pertinenziali e non, in funzione delle attività da allestire.~~

➤ ~~Accorpamento di più aree non contigue, ovvero asservimento (da utilizzare per usi residenziali non consentibile per volumi superiori a 500 mc.) di superfici confinanti anche se di diverso proprietario, a condizione che sull'area asservita venga trascritto, vincolo di inedificabilità a favore del Comune.~~

19

2. Aree pascolive - incolte.

- IF pari a 0,003 mc./mq.
- IF pari a 0,07 mc./mq. per tutte le costruzioni accessorie per la produzione agricola, stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari, ed ogni altra costruzione che si identifichi come necessaria per l'esercizio dell'azienda.
- Altezza massima abitazioni agricole = m 7.50 (Numero piani 2)
- ~~Indice di copertura = 0,05~~
- ~~DC = m. 20 (non è ammessa la costruzione in aderenza ed in confine)~~
- ~~DE = m. 10~~
- ~~DS = m. 20~~
- ~~LM = m. 20.000~~
- E vietato trasformare le macchie boschive in altre colture, ed è prescritta l'utilizzazione del bosco ceduo nei limiti previsti dalle norme forestali. Le costruzioni non devono incidere sulle zone boschive o macchie.

3. Aree seminate-frutteti.

- IF pari a 0,03 mc./mq.
- IF pari a 0,07 mc./mq. per tutte le costruzioni accessorie per la produzione agricola, stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari, ed ogni altra costruzione che si identifichi come necessaria per l'esercizio dell'azienda.
- ~~Altezza massima = m 7.50 (Numero piani 2)~~
- ~~Indice di copertura = 0,05~~
- ~~DC, DE, DS = limitazioni punto 2~~
- ~~LM = m. 10.000~~

4. Aree seminate irrigue con colture pregiate: orti a produzione ciclica intensiva.

- IF pari a 0,05 mc./mq.
- Per gli altri parametri valgono le disposizioni del punto 3.

5. Vivai, serre.

- ~~SF minima di intervento: mq 2.000.~~
- ~~IF 0.8 mqsls/mq.~~
- ~~AC 0.80% di SF.~~
- ~~AC max con continuità: mq 1.000.~~

6. Allevamenti zootecnici

6.1 L'attività di allevamento fa riferimento all'unità grosso bovina per ettaro di superficie agricola e per aree di estensione maggiore di 2 ettari, operanti su superfici accorpate, anche se distanti come localizzazione. Le necessità edilizie conseguenti all'attività vanno soddisfatte attraverso il recupero di edifici rurali esistenti, ampliamento degli stessi; qualora non sussistano edifici da recuperare è consentito la realizzazione di nuova unità edilizia per la quale si applicano i seguenti indici di utilizzazione:

- ~~ST di intervento: mq 8.000;~~
- ~~AC 0,05 mq/mq;~~
- ~~Abitazione pari al 10% della volumetria.~~

6.2 Gli allevamenti minori sono disciplinati dai seguenti indicatori:

- ~~ST di intervento: mq 5.000;~~
- ~~AC 0,05 mq/mq;~~
- ~~Abitazione pari al 10% della volumetria.~~

13. Impianti ippici

Sono compatibili allevamenti ippici, dotati di strutture di allevamento, pertinenze, impianti sportivi (cavallerizza scoperta, o coperta, percorsi equestri, ecc). L'allevamento si attua su superficie territoriale.

- ST di intervento: mq 8.000;
- AC 0,25 mq/mq;
- Abitazione pari al 10% della volumetria.

(modifiche apportate a seguito accoglimento parziale osservazioni 93, 199, 212)

ARTICOLO 125 Zone del tipo E4, insediamenti rurali diffusi del tipo storico.

La normativa per tali zone è la medesima prevista per le zone E3.

Presenza di strutture particolari che si sono configurate come elementi organizzatori del contesto (masserie, edifici di servizio, manufatti produttivi connessi con l'attività agricola, in ragione dei valori storico-tipologici, casali) e che oggi assumono particolare rilievo sia nella loro valenza culturale, per gli intrinseci caratteri storico-architettonici ed ai fini dell'interpretazione della formazione storica del territorio, sia nella valenza paesaggistica, in riferimento alle relazioni con le specifiche caratteristiche del contesto.

La perimetrazione corrisponde all'insediamento diffuso di tipo storico (valgono le norme del precedente articolo 64) nell'ambito del quale gli edifici catalogati assumono valenza di zona A. Per gli edifici del tipo A valgono le norme specifiche della zona A.

Il sistema delle zone E4 possono far parte di studi di fattibilità e PU, così come disciplinato dal precedente articolo 64, commi 5 e 6.

Interventi ammessi con intervento diretto:

- Tutela e salvaguardia di cui agli articoli: 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 64.
- Infrastrutture viarie e ferroviarie con interventi di minimizzazione e compensazione degli impatti.
- Attività sportive e del tempo libero di limitato impatto;
- Attività didattiche e di ricerca scientifica;
- Per gli immobili esistenti (non vincolati e catalogati) del tipo residenziale, produttivo, agricolo produttivo o artigianale, quelli di cui agli articoli 12, 13, 15, 16, 14 fino alla ristrutturazione edilizia parziale con cambiamento di destinazione d'uso (articolo 11), favorendo il riuso di manufatti abbandonati o sottoutilizzati, anche attraverso destinazioni di tipo residenziale (a1).
- Per gli immobili esistenti vincolati quelli di cui agli articoli 12, 13, 15, 16, 14 fino all'intervento 4.2 con cambiamento di destinazione d'uso (articolo 11), favorendo il riuso di manufatti abbandonati o sottoutilizzati, anche attraverso destinazioni di tipo residenziale (a1).
- Incremento SUL pari al 20% di quella esistente.
- Nuova edilizia non è ammessa.
- Gli spazi inedificati interclusi, al fine di conservare quote significative di naturalità, dovranno essere destinati con priorità a verde pubblico e/o privato, ammettendo in alternativa esclusivamente destinazioni ad attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico o sportive di livello locale (è ammesso per lotti liberi esistenti all'atto dell'adozione del PUC in giunta non inferiore a mq. 2500, IT= 0,05 mq/mq).
- Destinazioni d'uso ammesse di cui all'articolo 10: b1, c1 (limitatamente ai bar), c5 (limitatamente a quelle sportive e religiose, impianti sportivi a servizio della residenza, non comportanti volumetrie, campi polifunzionali tennis, calcetto, pallacanestro, pallavolo, bocce, piscine di contenute dimensioni), d, e1, e2, g1, g2, g3, g4, g5, g6, g7, g8, g9, g10, g11, f1, f5.

➤ ~~Si applicano le misure di promozione del comma 5 dell'articolo 64 attraverso regolamento di cui all'articolo 5 comma e).~~

➤ ~~Riutilizzazione (interventi di ristrutturazione totale e/o ampliamenti di fabbricati esistenti) a fini residenziali o produttivo agricolo di manufatti esistenti non utilizzati (senza applicazione dell'indice), adibiti ad essiccatoi del tabacco, a condizione che vengono demolite le baracche esistenti, fienili ed opere provvisorie non utilizzate nell'azienda. Tali interventi sono sottoposti alla seguente disciplina:~~

~~1) Per usi residenziali la riutilizzazione della SUL esistente non può essere maggiore di mq 150;~~

~~2) Per usi turistici ricettivo commerciali e segnatamente alle attività ammesse nella zona elementare dal presente articolo con riferimento all'art. 10 la riutilizzazione della SUL esistente non può essere maggiore del 50% di quella esistente. La quota residuale può essere riutilizzata ai fini residenziali nei limiti di cui al precedente punto 1 e per finalità non residenziali non disciplinati dal presente comma secondo i limiti dei successivi commi 3 e 4.~~

~~3) Per gli usi produttivi agricoli ammessi dal presente articolo con riferimento all'attività all'art. 10 non sono disposte limitazioni relativamente alla SUL esistente;~~

~~4) Per gli usi produttivi diversi da quelli agricoli ed ammessi dal presente articolo con riferimento alle attività dell'art. 10, la riutilizzazione della SUL esistente non può essere maggiore del 65%; la quota residuale può essere utilizzata per fini residenziali nei limiti del precedente comma 1 e per finalità non residenziali comunque disciplinate dal presente articolo secondo i limiti dei precedenti commi 2, 3.~~

~~5) Per le riutilizzazioni di cui ai precedenti commi 1, 2, 3, 4 è prescritto la realizzazione di parcheggi pertinenziali e non, in funzione delle attività da allestire.~~

(modifica a seguito osservazione I, parere Ibis)

ARTICOLO 126 Zone del tipo E5, insediamenti rurali diffusi.

Nella logica del contenimento del consumo di suolo, sono ammessi interventi unitari di riqualificazione degli insediamenti edilizi a bassa densità nelle aree periurbane, con particolare riferimento al completamento ed al miglioramento dell'infrastrutturazione primaria, alla dotazione di attrezzature e servizi pubblici, alla promozione di servizi privati, al recupero edilizio ed al miglioramento dei caratteri paesaggistici ed ambientali.

L'attività edilizia e di tipo indiretto ed attuata mediante PUA di iniziativa pubblica per singola zona elementare.

Il PUA sarà redatto in ragione dei seguenti parametri:

- densità di popolazione da 50 a 100 ab/Ha, da definirsi in ragione del contesto ambientale-paesaggistico e della distanza dalla perimetrazione del centro storico.

Nelle more di approvazione dei PUA è ammesso l'intervento diretto secondo le modalità e le disposizioni disciplinanti le zone E3.

Interventi ammessi con intervento diretto:

➤ ~~Tutela e salvaguardia di cui agli articoli: 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 48, 50, 64.~~

➤ ~~Infrastrutture viarie e ferroviarie con interventi di minimizzazione e compensazione degli impatti.~~

➤ ~~Attività sportive e del tempo libero di limitato impatto;~~

➤ ~~Attività didattiche e di ricerca scientifica;~~

➤ ~~Per gli immobili esistenti del tipo residenziale, produttivo, agricolo produttivo o artigianale, quelli di cui agli articoli 12, 13, 15, 16, 14 fino alla ristrutturazione edilizia totale~~

con cambiamento di destinazione d'uso (articolo 11), favorendo il riuso di manufatti abbandonati o sottoutilizzati, anche attraverso destinazioni di tipo residenziale (a1).

➤ Incremento SUL esistente pari al 20%.

➤ Nuovi interventi:

➤ IF pari a 0,05 mq/mq.

➤ Altezza massima = m. 7.50 (Numero piani 2)

➤ DC = m. 5 (non è ammessa la costruzione in aderenza od in confine)

➤ DE = m. 10

➤ DS = m. 10

➤ LM = mq. 3000

➤ Non è consentito l'asservimento. Non sono consentiti volumi per pertinenze agricole. Le pertinenze agricole esistenti possono essere riconvertite in residenza.

➤ Le aree inedificate inferiori a mq. 3.000 sono inedificabili, al fine di conservare quote significative di naturalità e dovranno essere destinati con priorità a verde, ammettendo in alternativa esclusivamente destinazioni ad attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico o sportive di livello locale.

➤ Le aree edificate inferiori a mq. 3.000 possono essere completate con applicazione degli indici e parametri precedenti.

➤ I lotti liberi esistenti maggiori di mq. 3000 sono edificabili (la consistenza dell'area libera va considerata compresa la eventuale fascia di rispetto stradale) considerando la suscettività edificatoria sull'estensione dell'area fino a mq. 10.000 (nel senso che per aree maggiori di mq. 10.000, la suscettività edificatoria è conteggiata sempre su mq. 10.000); cioè al fine di conservare quote significative di naturalità e dovranno essere destinati con priorità a verde, ammettendo in alternativa esclusivamente destinazioni ad attrezzature sportive di livello locale.

➤ Gli interventi edilizi che riguardano lotti liberi esistenti all'atto di adozione del PUC maggiori di 5000 mq, di cui al precedente comma, si attuano dopo l'inclusione dell'intera zona elementare E5 negli atti di programmazione degli interventi. Fino all'inclusione della zona elementare E5 negli atti di programmazione degli interventi valgono le precedenti disposizioni della zona E3.

➤ Destinazioni d'uso ammesse di cui all'articolo 10: a1, b1, e1 (limitatamente ai bar), e5 (limitatamente a quelle sportive e religiose, impianti sportivi a servizio della residenza, non comportanti volumetrie, campi polifunzionali tennis, calcetto, pallacanestro, pallavolo, bocce, piscine di contenute dimensioni), e6, d, g1, g2, g3, g4, g5, g6, g7, g8, g9, g10, g11, g13, f1, f5.

➤ È prescritto una fascia di alberatura nei lotti attestati su strade non inferiori a m. 8.

ARTICOLO 127 Zone del tipo E6, area agricola con potenzialità produttiva.

La normativa per tali zone è la medesima prevista per le zone E3.

Nella logica dell'ampliamento dei poli produttivi esistenti od in corso di allestimento (polo della logistica) le aree agricole prossime alle zone produttive sono classificate "aree agricole con potenzialità produttiva".

L'estensione di tali aree previa inclusione negli API potrà essere utilizzata per ampliamenti di sistemi produttivi, commerciali, turistici, logistici.

Fino all'inclusione dell'area negli API, gli interventi ammessi sono quelli previsti per le zone E3, articolo 124.

PER COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE
IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Claudio Uccelletti)

13/7/12 - 

