

COMUNE DI CASTEL VOLTURNO  
Provincia di Caserta



# PIANO URBANISTICO COMUNALE

(Lr 16/2004 - Lr 14/1982 - Dgr 214/2011- Reg 5/2011- Dgr 659/2007)

## Norme Tecniche di Attuazione

Elaborato

N.1



Convenzione del 9 dicembre 2015

Pianificazione Urbanistica  
*Prof. Ing. Roberto Gerundo*  
*Dott. Arch. Maria Veronica Izzo PhD*  
*Dott. Ing. Miriam Ceni*

responsabile scientifico  
coordinatore tecnico  
borsista in tecnica e pianificazione urbanistica

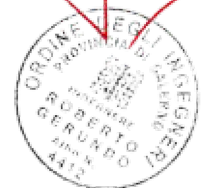
Ufficio di Piano  
*Dott. Ing. Chiara Follera*  
*Dott. Arch. Francesco Pirozzi*  
*Dott. Raffaele Zito*

responsabile unico del procedimento  
progettista  
coordinamento organizzativo

Assessore all'Urbanistica  
*Dott. Avv. Raffaele Arena*

Sindaco  
*Geom. Luigi Umberto Petrella*

Firma



Timbro

giugno 2021

## SOMMARIO

SOMMARIO .....	1
PARTE I - GENERALITÀ .....	5
TITOLO I - GENERALITÀ .....	6
CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
Art. 1 - Finalità delle norme e struttura del Piano urbanistico comunale (Puc) .....	6
Art. 2 - Regolamento urbanistico edilizio comunale .....	7
Art. 3 - Abusivismo edilizio .....	9
Art. 4 - Prevalenza delle norme di tutela .....	9
Art. 5 - Valutazione ambientale strategica (Vas) .....	9
Art. 6 - Monitoraggio.....	10
Art. 7 - Trasparenza e partecipazione .....	11
CAPITOLO II - DEFINIZIONI .....	12
Art. 8 - Elementi e indicatori edilizi e urbanistici .....	12
Art. 9 - Elementi edilizi di riferimento.....	12
Art. 10 - Elementi urbanistici di riferimento .....	13
Art. 11 - Parametri edilizi e urbanistici.....	13
Art. 12 - Riepilogo dei parametri edilizi ed urbanistici.....	13
Art. 13 - Rapporti e indici edilizi e urbanistici .....	14
Art. 14 - Riepilogo degli indici edilizi ed urbanistici .....	14
PARTE II - ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI .....	16
TITOLO I - TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE .....	17
CAPITOLO I - DEFINIZIONI E PROCEDURE DI ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI .....	17
Art. 15 - Trasformazione urbanistica ed edilizia .....	17
Art. 16 - Attuazione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche .....	17
Art. 17 - Perequazione urbanistica .....	18
CAPITOLO II - PRINCIPI E CATEGORIE DI INTERVENTO.....	20
Art. 18 - Principi .....	20
Art. 19 - Categorie di intervento.....	20
TITOLO II -PRESENTAZIONE E RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI.....	23
CAPITOLO I - TITOLARITÀ DELLA RICHIESTA E PROGETTISTI .....	23
Art. 20 - Titolarità della richiesta e progettisti .....	23

Art. 21 - Progettisti.....	24
<b>CAPITOLO II - INTERVENTI NON SUBORDINATI E SUBORDINATI A PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI .....</b>	<b>25</b>
Art. 22 - Interventi non subordinati a provvedimenti autorizzativi .....	25
Art. 23 - Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori.....	26
Art. 24 - Interventi subordinati a provvedimenti autorizzativi .....	26
Art. 25 - Altre procedure di adempimenti edilizi .....	27
Art. 26 - Modulistica unificata per gli interventi edilizi .....	27
Art. 27 - Documenti da allegare alle pratiche edili, civili ed urbanistiche .....	27
Art. 28 - Requisiti generali delle opere edilizie .....	27
Art. 29 - Disposizioni per la qualità urbana .....	27
Art. 30 - Disciplina delle dotazioni private - Parcheggi .....	28
Art. 31 - Disciplina delle dotazioni private - Mitigazioni.....	29
Art. 32 - Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincolo.....	29
Art. 33 - Discipline settoriali relative all'edilizia .....	29
Art. 34 - Disciplina della esecuzione dei lavori.....	29
Art. 35 - Vigilanza e sistema di controllo .....	29
<b>TITOLO III - STRUTTURA E DISCIPLINA URBANISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE.....</b>	<b>30</b>
<b>CAPITOLO I - DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE .....</b>	<b>30</b>
Art. 36 - Disposizioni strutturali e programmatiche .....	30
Art. 37 - Disposizioni strutturali.....	30
Art. 38 - Disposizioni programmatiche.....	31
<b>CAPITOLO II - ARTICOLAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO .....</b>	<b>32</b>
Art. 39 - Zone territoriali omogenee.....	32
<b>CAPITOLO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DEL PUC .....</b>	<b>34</b>
Art. 40 - Zto A – Tessuto di impianto storico (art.46 del Ptcp) .....	34
Art. 41 - Tipologie, materiali e tecniche costruttive per l'intervento edilizio in Zto A.....	36
Art. 42 - Emergenze ambientali, architettoniche ed urbanistiche.....	37
Art. 43 - Zto B Urbanizzazione recente e consolidata .....	37
Art. 44 - Zto B Urbanizzazione recente e consolidata – perequazione di prossimità .....	42
Art. 45 - Zto C espansione urbana integrata per edilizia residenziale sociale .....	42
Art. 46 - Zto D Area produttiva .....	44
Art. 47 - D1.1 manifatturiera-artigianale esistente.....	45
Art. 48 - D1.2 turistico-direzionale-commerciale esistente.....	46

Art. 49	– D2.1 manifatturiera-artigianale di progetto .....	47
Art. 50	- D2.2 turistico-direzionale-commerciale di progetto .....	48
Art. 51	- D2.3 retroportuale di supporto logistico di progetto .....	50
Art. 52	- D3 turistico-ricettiva di riconversione .....	51
Art. 53	– D4 turistico-ricettiva di progetto .....	53
Art. 54	- Zto E Area agricola e dell’edilizia diffusa esistente .....	54
Art. 55	- Zto E Area agricola e dell’edilizia diffusa esistente - ricoveri.....	56
Art. 56	- Zto E Area agricola e dell’edilizia diffusa esistente– divieti .....	56
Art. 57	- Zto E Area agricola e dell’edilizia diffusa esistente – titolarità e responsabilità dell’intervento .....	57
Art. 58	- Zto E Area agricola e dell’edilizia diffusa esistente – accorpamento dei suoli .....	58
Art. 59	- Zto E Area agricola – norme costruttive e di inserimento ambientale.....	59
Art. 60	- Zto E Area agricola e dell’edilizia diffusa esistente– edifici esistenti .....	62
Art. 61	- Zto E Area agricola e dell’edilizia diffusa esistente– nuova edificazione.....	62
Art. 62	- Zto E Area agricola e dell’edilizia diffusa esistente – agriturismo.....	63
Art. 63	- Dotazioni territoriali .....	64
Art. 64	– Attrezzature di interesse generale e impianti tecnologici .....	69
Art. 65	– Zona F aree a valenza naturalistico-ambientale.....	72
Art. 66	– F1 turismo naturalistico.....	73
Art. 67	– F1 turismo naturalistico – perequazione lacustre .....	73
Art. 68	– F2 esercizi turistico-ricettivi all’aria aperta.....	74
Art. 69	– F3 riserve naturali e aree boscate .....	75
Art. 70	– F4 area a verde periurbano di filtro e di tutela .....	76
Art. 71	– F5 arenili e lidi balneari .....	77
CAPITOLO IV – VIABILITA’ .....		77
Art. 72	- Viabilità esistente .....	77
Art. 73	- Viabilità di progetto.....	78
CAPITOLO V - SISTEMA DELLE PROTEZIONI .....		79
Art. 74	– Vincolo paesaggistico .....	79
Art. 75	- Vincolo ambientale .....	80
Art. 76	- Vincolo idrogeologico.....	80
Art. 77	- Vincolo boschivo.....	81
Art. 78	- Vincolo di tutela delle cose di interesse storico artistico .....	81
Art. 79	- Aree demaniali marittime .....	81

Art. 80	- Fasce di rispetto di torrenti, canali e fossi.....	82
Art. 81	- Zone di salvaguardia dei pozzi e delle sorgenti.....	83
Art. 82	- Aree percorse dal fuoco.....	84
Art. 83	- Usi civici.....	85
Art. 84	- Fascia di rispetto stradale Dm 1404/1968.....	85
Art. 85	- Fascia di rispetto stradale DLgs 285/1992.....	86
Art. 86	- Fasce di rispetto delle ferrovie e dei relativi impianti.....	88
Art. 87	- Zona di rispetto cimiteriale.....	90
Art. 88	- Fasce di rispetto degli impianti di depurazione dei reflui.....	92
Art. 89	- Fasce di rispetto degli impianti legati al ciclo dei rifiuti.....	92
Art. 90	- Distanze dagli elettrodotti.....	92
Art. 91	- Metanodotto.....	94
Art. 92	- Servitù militari.....	94
PARTE III	- DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....	95
	- DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....	96
	- DISPOSIZIONI FINALI.....	96
Art. 93	- Norme finali.....	96
ACRONIMI UTILIZZATI	.....	97

# PARTE I - GENERALITÀ

## TITOLO I - GENERALITÀ

### CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 1 - Finalità delle norme e struttura del Piano urbanistico comunale (Puc)

1. Le presenti *Norme tecniche di attuazione* (Nta) dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del *Piano urbanistico comunale* (Puc) in conformità alla Lr 16/2004 e alle relative disposizioni di attuazione.
2. Per quanto non previsto e non in contrasto con le presenti Nta, si applicano le vigenti disposizioni contenute nella normativa statale e regionale.
3. Ai suoli trasformati, comprendenti o meno i relativi corpi di fabbrica perimetrati nella tavola denominata "Componente urbanistica" del *Regolamento urbanistico edilizio comunale* (Ruec) e aventi destinazione prevalentemente residenziale e prevalentemente produttiva si applicano le norme di cui al Titolo III della Parte I del Ruec.
4. Il Puc si compone di norme grafiche e testuali ed è costituito dai seguenti elaborati:
  - Relazione generale;
  - Norme tecniche di attuazione;
  - Elaborati grafici di analisi
  - Elaborati grafici di progetto – Disposizioni strutturali e operative
  - Elaborati grafici di verifica.
5. In riferimento alle porzioni di territorio comunale ricomprese nelle previsioni grafiche del Piano operativo, ad esclusione dei suoli di cui al successivo comma 6, gli elaborati denominati "H.1 (.1-.2-.3-.4-.5-.6-.7) – Zonizzazione" costituiscono il quadro di riferimento per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.
6. Per i suoli trasformati, comprendenti o meno i relativi corpi di fabbrica, perimetrati nell'elaborato del Ruec denominato "Componente urbanistica", tale elaborato costituisce il quadro di riferimento per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità dei relativi interventi urbanistici ed edilizi.
7. In caso di incongruenza o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche

eseguite a diverse scale di rappresentazione, riferite a medesimi tematismi, prevalgono, ai fini applicativi, le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.

8. Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici, prevale il testo normativo.
9. Possono essere esercitati i poteri di deroga al Puc consentiti dall'Art. 14 del Dpr 380/2001 o da altre norme statali o regionali vigenti, con la procedura ivi prevista. I poteri di deroga riguardano anche le ricostruzioni a seguito di danni bellici, calamità naturali (in particolare quelle conseguenti il sisma del 1980) o cause di forza maggiore.

## **Art. 2 - Regolamento urbanistico edilizio comunale**

1. Le previsioni grafiche e normative del Puc sono integrate, per quanto di competenza, dalle definizioni e prescrizioni, generali o di maggior dettaglio, contenute nel *Regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec)*, redatto nel rispetto dell'Art. 28 della Lr 16/2004.
2. Il Ruec contiene le norme che disciplinano le modalità di intervento sul territorio comunale, sia quelle di iniziativa pubblica sia privata; regola, in particolare, le attività di costruzione, mantenimento, modificazione fisica e/o funzionale degli immobili e quelle di intervento sugli spazi urbani aperti, definendone i requisiti tecnico-prestazionali, igienici, di estetica e decoro, di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica.
3. Il Ruec ha per oggetto le attività di trasformazione edilizia e urbanistica, anche in attuazione di *Piani urbanistici attuativi (Pua)* previsti dal Puc, nonché la successione di fasi operative, tra loro correlate temporaneamente ed organizzativamente, finalizzate alla realizzazione o alla modificazione fisica o funzionale di immobili, con riferimento alle procedure e alla qualità del prodotto finale.
4. Il Ruec, in conformità alle previsioni del Puc e delle Nta allo stesso allegate, definisce i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori.
5. Il Ruec individua gli obiettivi da perseguire in materia edilizia e urbanistica, nel rispetto dei principi di cui al successivo comma 6, e disciplina le attività di trasformazione



urbanistica ed edilizia, sul suolo e nel sottosuolo, del territorio comunale, nel rispetto del vigente Puc e delle relative Nta, nonché delle norme nazionali e regionali applicabili in materia.

6. Il Ruc è basato sui seguenti principi:
  - a. semplificazione normativa;
  - b. decentramento dei livelli di decisione;
  - c. semplificazione ed economicità dell'azione amministrativa;
  - d. sussidiarietà e integrazione delle attività pubbliche e private;
  - e. valorizzazione e formazione delle conoscenze professionali pubbliche e private;
  - f. ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa;
  - g. tutela dell'affidamento del privato;
  - h. valorizzazione dell'autocertificazione quale strumento privilegiato dell'azione amministrativa;
  - i. competenza e distinzione tra attività di indirizzo politico e attività amministrativa di attuazione;
  - j. potenziamento delle informazione ai cittadini e alle categorie economiche e professionali;
  - k. sviluppo, potenziamento e fruibilità della rete civica informatica a favore dei cittadini e dei professionisti finalizzata alla semplificazione del procedimento, anche nelle sedi decentrate pubbliche e private;
  - l. perequazione urbanistica;
  - m. sostenibilità ed efficienza energetica;
  - n. minimizzazione del consumo di suolo.
7. Chiunque abbia titolo a realizzare trasformazioni urbanistiche o opere edilizie, siano esse relative a nuove costruzioni o a costruzioni esistenti, deve attenersi alle prescrizioni del Ruc, nel rispetto dell'osservanza degli strumenti urbanistici vigenti e della legislazione generale e di settore europea, nazionale e regionale, nonché delle norme del codice civile.

### **Art. 3 - Abusivismo edilizio**

1. Qualsiasi lotto edificato sul territorio comunale dovesse risultare illegittimamente trasformato e non beneficiario di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, essendo, di fatto, acquisibile al patrimonio comunale, ai sensi della legislazione vigente, è destinabile ad attrezzature e servizi, con preferenza per parcheggio e per verde attrezzato o per edilizia residenziale da realizzare secondo le procedure di cui all'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** delle presenti Nta, revia delibera di indirizzo della Giunta comunale.
2. Le superfici di cui sopra sono da considerare aggiuntive rispetto alle superfici minime già previste per gli standard urbanistici.
3. La destinazione urbanistica degli edifici e dei relativi lotti che hanno conseguito sanatoria edilizia ai sensi delle norme di settore devono ritenersi classificati in relazione alle sole caratteristiche e destinazioni d'uso consolidate dall'atto di sanatoria.

### **Art. 4 - Prevalenza delle norme di tutela**

1. In ciascuna parte del territorio comunale si applicano le norme di zona nonché le eventuali limitazioni di tutela derivanti da vincoli di legge o in applicazione di Piani sovraordinati.
2. Le limitazioni determinate dalle norme di tutela, in caso di contrasto con le previsioni di piano, prevalgono sulla disciplina urbanistico-edilizia del Puc relativa alle componenti eventualmente interessate da dette norme, determinando così limitazioni e condizionamenti alle ordinarie possibilità di uso e trasformazione del suolo stabilite dal Puc stesso.

### **Art. 5 - Valutazione ambientale strategica (Vas)**

1. La *Valutazione ambientale strategica (Vas)* è lo strumento per l'integrazione delle considerazioni ambientali al fine di promuovere un assetto strategico coerente con gli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo e con i documenti di programmazione e pianificazione di area vasta, quali: il *Piano territoriale regionale (Ptr)*, il *Piano territoriale di coordinamento* della Provincia di Caserta (Ptcp), il *Piano stralcio per l'assetto*

*idrogeologico* (Psai) dell'Autorità di Bacino Campania Centrale e dell' Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno e la pianificazione di Settore.

2. Successivamente all'approvazione del Puc dovranno essere intraprese, ai sensi dell'Art. 6, le attività di monitoraggio ambientale degli impatti significativi sull'ambiente derivati dall'attuazione del Puc, secondo i seguente criteri:
  - a. il monitoraggio ambientale è attuato secondo quanto definito dell'apposita sezione del *Rapporto Ambientale* (Ra);
  - b. i risultati delle attività di monitoraggio ambientale sono utili alla verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati;
  - c. alla individuazione di eventuali impatti negativi imprevisi o impatti di riqualificazione ambientale poco incisivi segue la elaborazione di misure correttive;
  - d. le modalità di svolgimento del monitoraggio dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate sono sottoposti a procedure di evidenza pubblica almeno a cadenza triennale, in concomitanza dell'aggiornamento degli *Atti di programmazione degli interventi* (Api), ovvero è data adeguata informazione attraverso i siti web, e attraverso conferenze pubbliche di divulgazione;
  - e. le informazioni raccolte con il monitoraggio sono prese come riferimento in caso di eventuali modifiche generali al Puc ed indirizzano la formazione degli Api, dei Pua e l'eventuale adeguamento delle previsioni del Puc e del Ruc.

#### **Art. 6 - Monitoraggio**

1. Il monitoraggio consiste nella verifica periodica dell'efficacia delle azioni promosse dal Puc, sia sotto il profilo urbanistico che ambientale, rispetto al raggiungimento degli obiettivi ed ai risultati prestazionali attesi da effettuare con cadenza almeno triennale in occasione della redazione degli Api successivi al primo.
2. Il monitoraggio, effettuato di intesa tra l'*Ufficio tecnico comunale* (Utc) e l'Ufficio Vas, avviene attraverso l'aggiornamento della cartografia di piano e delle informazioni statistiche ad essa associate relativamente allo stato di attuazione del Puc e delle trasformazioni del territorio e dell'ambiente.

**Art. 7 - Trasparenza e partecipazione**

1. L'*Amministrazione comunale (Ac)*, nel rispetto dei principi generali di trasparenza e partecipazione democratica, predispone, anche su mandato del *Consiglio comunale (Cc)*, l'insieme degli strumenti e mette in atto le iniziative idonee ad assicurare l'informazione sulle previsioni urbanistiche concernenti il territorio e le loro modalità di attuazione, anche al fine di diffonderne la conoscenza e promuovere la piena partecipazione diretta e indiretta dei cittadini alle azioni di pianificazione urbanistica.
2. Le descritte iniziative sono da prevedersi in aggiunta a quanto prescritto dalle specifiche norme vigenti in materia.

## CAPITOLO II – DEFINIZIONI

### Art. 8 - Elementi e indicatori edilizi e urbanistici

1. Il Puc si avvale delle definizioni relative a:
  - a. elementi edilizi e urbanistici di riferimento, quali oggetti relativi, rispettivamente, all'edificio o agli spazi urbani ai quali si applicano le Nta del Puc;
  - b. indicatori edilizi e urbanistici, quali parametri, rapporti, indici riferiti, rispettivamente, all'edificio o agli spazi urbani, mediante i quali rilevare lo stato di fatto o progettare gli interventi;
2. Le unità di misura utilizzate nelle definizioni di cui ai successivi articoli sono:
  - a. metri (m) per le distanze e le altezze;
  - b. metri quadrati (m<sup>2</sup>) per le superfici;
  - c. metri cubi (m<sup>3</sup>) per i volumi.
3. Le definizioni di seguito riportate sono adeguate all'Allegato A "Quadro delle definizioni uniformi", pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n.268 del 16/11/2016 nell'ambito dell'accordo tra Governo, Regioni e autonomie locali, in sede di Conferenza unificata, per l'adozione dello schema del "Regolamento edilizio unico nazionale".

### Art. 9 - Elementi edilizi di riferimento

1. Sono elementi edilizi di riferimento i seguenti: Allineamento, Altana, Androne, Annessi agricoli, Area di pertinenza, Arredi da giardino, Avanserra, Balcone, Ballatoio, Barriera architettonica, Categoria e classe catastale, Chiosco/edicola, Cortile, Costruzione accessoria, Dehors, Edificio, Fronte dell'edificio, Galleria, Gazebo, Involucri leggeri rimovibili, Loggia, Lotto, Luci e vedute, Manufatto edilizio, Parcheggio, Parcheggi di urbanizzazione, Parcheggio pertinenziale, Parcheggio a raso, Parcheggio interrato, Pareti finestrate e prospicienti, Parti comuni condominiali, Pensilina, Pergolato, Pertinenza edilizia e parti accessorie, Piano di sviluppo aziendale, Piano di un edificio, Piano interrato, Piano seminterrato, Piscina, Porticato, Protezione edilizia, Quota media del terreno, Recinzione, Sagoma, Serra, Serra bioclimatica, Sistemazione esterna, Soppalco, Sottotetto, Studio d'impatto ambientale, Superfetazione, Superficie agricola utilizzata, Tavernetta,

Terrazza, Tettoia, Unità di spazio, Unità immobiliare, Unità immobiliare abitativa, Unità tipologica o tipo edilizio, Veranda.

2. Per le definizioni degli elementi edilizi di riferimento si rimanda a quanto riportato nel Ruec, dall'Art.9 all'Art.69.

#### **Art. 10 - Elementi urbanistici di riferimento**

1. Sono elementi urbanistici di riferimento i seguenti: Capacità insediativa, Carico urbanistico, Destinazione d'uso, Opere di urbanizzazione, Potenzialità edificatoria, Standard urbanistici.
2. Per le definizioni degli elementi urbanistici di riferimento si rimanda a quanto riportato nel Ruec, dall'Art. 70 all'Art. 76.

#### **Art. 11 - Parametri edilizi e urbanistici**

1. Sono parametri edilizi e urbanistici i seguenti: Superficie coperta, Superfici per parcheggi pertinenziali, Superficie permeabile, Superficie utile, Superficie utile lorda, Superficie non residenziale, Distanza, Altezza dell'edificio, Altezza lorda o altezza di interpiano, Altezza utile, Volume dell'edificio, Volume utile, Volume tecnico, Superficie fondiaria, Superficie territoriale.
2. Per le definizioni dei parametri edilizi ed urbanistici si rimanda a quanto riportato nel Ruec, dall'Art. 77 all'Art. 92.

#### **Art. 12 - Riepilogo dei parametri edilizi ed urbanistici**

1. Elenco degli indicatori utilizzati:

<b>Indicatore</b>	<b>Sigla</b>	<b>Unità di misura</b>
Superficie coperta	Sc	m2
Superficie per parcheggi pertinenziali	Spp	m2
Superficie permeabile	Sp	m2
Superficie utile	Su	m2
Superficie utile lorda	Slp	m2
Superficie acquatica	Sa	m2

<b>Indicatore</b>	<b>Sigla</b>	<b>Unità di misura</b>
Superficie non residenziale	Snr	m2
Distanza dai fabbricati	Df	m
Distanza dal confine	Dc	m
Distanza dalla strada	Ds	m
Altezza dell'edificio	H	m
Altezza di interpiano	hi	m
Altezza utile	hu	m
Volume dell'edificio	Vt	m3
Volume utile	Vu	m3
Volume tecnico		m3
Superficie fondiaria	Sf	m2
Superficie territoriale	St	m2

#### **Art. 13 - Rapporti e indici edilizi e urbanistici**

1. Sono rapporti e indici edilizi e urbanistici i seguenti: Rapporto di copertura fondiario, Rapporto di utilizzabilità fondiaria, Indice di fabbricabilità fondiaria, Rapporto di permeabilità, Indice di piantumazione arborea, Rapporto di copertura territoriale, Rapporto di utilizzabilità territoriale, Indice di fabbricabilità territoriale.
2. Per le definizioni si rimanda a quanto riportato nel Ruc, dall'Art. 94 all'Art. 102.

#### **Art. 14 - Riepilogo degli indici edilizi ed urbanistici**

1. Elenco degli indicatori utilizzati:

<b>Indicatore</b>	<b>Sigla</b>	<b>Unità di misura</b>
Rapporto di copertura fondiario	Rcf	m2/m2
Rapporto utilizzabilità fondiario	Ruf	m2/m2
Rapporto utilizzabilità lago	Rul	m2/m2
Indice di fabbricabilità fondiaria	Iff	m3/m2
Rapporto di permeabilità	Rp	m2/m2

Indice di piantumazione arborea	lalb	n°/m2
Rapporto di copertura territoriale	Rct	m2/m2
Rapporto utilizzabilità territoriale	Rut	m2/m2
Indice di fabbricabilità territoriale	lft	m3/m2



## PARTE II - ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

## TITOLO I - TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

### CAPITOLO I - DEFINIZIONI E PROCEDURE DI ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

#### Art. 15 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri da essa derivanti e l'esecuzione delle relative opere è subordinata al rilascio, da parte del funzionario competente, dei necessari atti autorizzativi o all'espletamento delle procedure previste dalla legislazione vigente.
2. Fatto salvo quanto definito al precedente comma 1, le sole previsioni degli strumenti urbanistici vigenti non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune o non siano comunque idonee, a meno che il richiedente la trasformazione si impegni, con apposito atto, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.
3. Per quanto non espressamente normato, il Comune, in sede di rilascio dei *Permessi di costruire* (PdiC) o in applicazione delle procedure previste dalla legislazione vigente, avvalendosi degli organi consultivi preposti, interpreta ed applica le presenti Nta del Puc e le disposizioni contenute nel Ruc.
4. Tutte le trasformazioni edilizie ed urbanistiche, compreso il cambio d'uso meramente funzionale, indipendentemente dal regime applicabile in ordine al titolo abilitativo richiesto dalla legislazione vigente, devono essere conformi alle presenti norme.

#### Art. 16 - Attuazione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche

1. Le trasformazioni edilizie e urbanistiche si attuano, secondo quanto precisato dal Ruc e dalle presenti Nta del Puc, mediante *Intervento edilizio diretto* (Ied) o attraverso il *Permesso di costruire convenzionato* (PdiCc) ai sensi dell'Art. 28bis del Dpr 380/2001, ovvero mediante *Intervento urbanistico preventivo* (Iup), consistente in un Pua.
2. L'Iup, di norma, è subordinato alla formazione degli Api di cui all'Art. 25 della Lr n. 16/2004.

3. Per le definizioni e le procedure di attuazione relative a led, PdiCc e Pua si rimanda agli Artt. 108, 196 e 110 del Ruc.

#### **Art. 17 - Perequazione urbanistica**

1. Con il termine perequazione urbanistica si fa riferimento all'insieme delle tecniche (cessioni compensative, trasferimento di diritti o crediti edilizi, ecc.) necessarie per conferire equità, efficacia ed efficienza alle trasformazioni urbanistiche che le utilizzano, così come introdotto dalla Lr n. 16/2004, Art. 32, e dai regolamenti attuativi.
2. Per perequazione urbanistica si intende, generalmente, quel principio la cui applicazione tende ad ottenere due effetti concomitanti e speculari:
  - a) la giustizia distributiva nei confronti dei proprietari dei suoli chiamati ad usi urbani;
  - b) la formazione, senza espropri e conseguenti costi per gli enti locali, di un patrimonio pubblico di aree a servizio della collettività.
3. Le finalità generali di questo metodo sono:
  - a) rendere sempre meno indispensabile l'istituto dell'esproprio, con scelte pubbliche dirette verso un consenso della collettività, evitando sempre più il ricorso ad atti autoritativi;
  - b) garantire il fabbisogno di opere di urbanizzazione e provvedere, allo stesso tempo, alla formazione di un patrimonio immobiliare pubblico;
  - c) superamento della rigidità funzionale delle zone, evitando la nascita di quartieri dormitorio e di periferie prive di una identità propria, nel rispetto del principio di vivibilità;
  - d) superamento del problema atavico della decadenza dei vincoli urbanistici.
4. Il principio della perequazione urbanistica si traduce operativamente nel Puc mediante:
  - la perequazione di prossimità, che si applica nelle Zto B del Piano operativo, di cui all'art. 44 delle Nta.
  - la perequazione lacustre, che si applica nella Zto F1 che ricade all'interno del perimetro della zona individuata come "Turismo naturalistico" del Piano operativo, di cui agli artt. 64 e 65 delle Nta;
5. Con il termine *perequazione di prossimità* si fa riferimento alla modalità che riconosce

una premialità volumetrica ad un preesistente edificio a condizione che al lotto di pertinenza dell'edificio stesso venga annessa una superficie ad esso esterna e contigua, su cui realizzare le trasformazioni consentite dalle presenti norme, ivi compresa la realizzazione dei necessari standard urbanistici.

6. Con il termine *perequazione lacustre* si fa riferimento alla modalità con cui sono attrezzate limitate superfici di laghi derivanti da ex cave a fossa abbandonate e trasformati lotti dismessi e/o sottoutilizzati contermini, sottoposti all'applicazione di un intervento urbanistico preventivo, su iniziativa privata, da attuarsi mediante Pua o PdiCc.

## CAPITOLO II - PRINCIPI E CATEGORIE DI INTERVENTO

### Art. 18 - Principi

1. Ogni attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, e l'esecuzione delle opere è subordinata a titoli abilitativi rilasciati dall'autorità comunale o nei casi comunque previsti dalla legge.
2. Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica sono disciplinati dalle norme nazionali e regionali, nonché dal Ruc che, nel recepirle, ne regola l'applicazione alle specifiche situazioni del territorio comunale operandone, ove necessario, una ulteriore specificazione.

### Art. 19 - Categorie di intervento

1. Gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere le seguenti categorie di intervento edilizio o urbanistico:
  - a) interventi edilizi di manutenzione:
    - manutenzione ordinaria
    - manutenzione straordinaria
  - b) interventi edilizi di recupero per conservazione:
    - restauro e risanamento conservativo
    - restauro risanamento conservativo
    - riqualificazione e ricomposizione tipologica
    - ripristino tipologico
    - mutamento di destinazione d'uso
    - recupero per conservazione di giardini e siti storici
    - miglioramento e adeguamento antisismico
    - ristrutturazione edilizia conservativa dell'involucro esterno
    - recupero abitativo di sottotetto
  - c) interventi edilizi di trasformazione:
    - ristrutturazione edilizia
    - ristrutturazione edilizia senza ampliamento

ristrutturazione edilizia con ampliamento  
opere interne di adeguamento igienico-funzionale  
adeguamento funzionale di Uia  
frazionamento di Ui accorpamento di Ui  
opere esterne di adeguamento estetico-architettonico  
eliminazione delle barriere architettoniche  
installazione di impianti tecnologici  
realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati  
risistemazione fondiaria  
ristrutturazione urbanistica, demolizione

d) interventi edilizi di nuova costruzione:

demolizione e ricostruzione  
ampliamento di edificio esistente  
incremento volumetrico verticale  
nuova costruzione  
attrezzaggio del territorio  
modificazione del suolo  
depositi a cielo aperto  
costruzioni temporanee e precarie  
chiosco / edicola  
dehors  
interventi di arredo urbano  
allestimento del verde  
campi per attività sportive e ricreative  
recinzioni  
passi carrai e rampe  
opere cimiteriali  
distribuzione automatica di carburante  
demolizione di rottami  
coltivazione di cave  
campeggi e campi nomadi

occupazione di suolo pubblico

impianti di pubblicità o propaganda

e) parcheggi:

    parcheggi parcheggio a raso

    parcheggio interrato

    parcheggi di urbanizzazione primaria

    parcheggi di urbanizzazione secondaria

2. Per la definizione e per le procedure di attuazione si rimanda a quanto riportato nel Ruc, dall'Art. 120 all'Art.167.

## TITOLO II - PRESENTAZIONE E RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

### CAPITOLO I - TITOLARITÀ DELLA RICHIESTA E PROGETTISTI

#### Art. 20 - Titolarità della richiesta e progettisti

1. Hanno titolo a richiedere e ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, fatti salvi i diritti dei terzi:
  - a) il proprietario dell'immobile;
  - b) il superficiario, nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - c) l'enfiteuta, nei limiti del contratto di enfiteusi;
  - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto d'uso e di abitazione, per i soli interventi di manutenzione straordinaria.
  - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali, coattive o volontarie, per i soli interventi di manutenzione straordinaria e per gli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
  - f) il locatario, per i soli interventi di manutenzione straordinaria, che abbiano carattere d'urgenza, ai sensi dell'Art. 1577 del cc;
  - g) l'affittuario agrario di cui alla L n. 11/1971 e smi, per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri edifici rurali;
  - h) il concessionario di terre incolte di cui al DL n. 279/1944 e smi, per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri edifici rurali;
  - i) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
    - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
    - l'assegnatario di terre incolte;
    - il titolare di servitù coatta per provvedimenti amministrativi o per sentenza;
    - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
    - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato dal giudice;
  - j) l'azienda erogatrice di pubblici servizi, qualora esista con il proprietario del suolo un accordo a vendere o ad assoggettarsi a servitù;
  - k) il titolare di un diritto derivante da provvedimento dell'autorità giudiziaria o amministrativa;



2. Nei casi a), b), c), d) del precedente comma 1, il titolo deve essere attestato dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei registri immobiliari (RRii), con contratto redatto e trascritto a norma del cc, Artt. 1350 e 2643, oppure atto notarile.
3. Nei casi e), f), g), h) del precedente comma 1, il titolo deve essere attestato dalla copia autenticata del contratto redatto a norma del cc, Art. 1571, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle associazioni di categoria o dall'Ispettorato provinciale dell'agricoltura.
4. In luogo del titolare, la richiesta può essere presentata dal delegato, mandatario, procuratore, curatore fallimentare, commissario giudiziale, aggiudicatario di vendita fallimentare o altro soggetto in base a negozio giuridico di diritto privato.
5. In caso di condominio, il soggetto avente titolo all'abilitazione è l'amministratore, munito del verbale dell'assemblea condominiale dal quale risulti la volontà dei condomini di realizzare l'intervento.
6. In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda di PdiC, può essere presentata una formale dichiarazione allegando copia semplice dell'atto, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione.
7. Salvo quanto diversamente definito dalle Nta del Puc, è imprenditore agricolo professionale, ai sensi del DLgs n. 99/2004, Art. 1, e smi, colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali, ai sensi dell'Art. 5 del regolamento Ce n. 1257/1999 del 17.05.1999, dedichi alle attività agricole di cui all'Art. 2135 del cc, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro.

#### **Art. 21 - Progettisti**

1. Per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, ai fini dei provvedimenti autorizzativi, i relativi progetti devono essere redatti e firmati da professionisti abilitati, secondo le rispettive competenze, iscritti agli albi professionali e per i quali non sia stato inibito lo svolgimento dell'attività professionale.

## CAPITOLO II - INTERVENTI NON SUBORDINATI E SUBORDINATI A PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

### Art. 22 - Interventi non subordinati a provvedimenti autorizzativi

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al DLgs 42/2004, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a) del Dpr 380/2001;
  - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
  - e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
  - e-bis) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale;
  - e-ter) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali

- tombati;
- e-quater) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al Dim 1444/1968;
- e-quinquies) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
2. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale ai sensi dell'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.
  3. Per le definizioni di dettaglio e le procedure da seguire si rimanda all'art. 175 del Ruc.

#### **Art. 23 - Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori**

1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22 del Dpr 380/2001, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al DLgs 42/2004.
2. Per le definizioni di dettaglio e le procedure da seguire si rimanda a quanto riportato nell'art. 176 del Ruc.

#### **Art. 24 - Interventi subordinati a provvedimenti autorizzativi**

1. Gli aventi titolo che intendono richiedere e ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, devono munirsi di apposito provvedimento amministrativo, nelle forme e nei modi di cui ai successivi articoli.
2. I provvedimenti amministrativi abilitativi all'esecuzione degli interventi sono:
  - a. *Permesso di Costruire* (PdiC);
  - b. *Segnalazione certificata di inizio attività* (Scia);

- c. Super Scia;
  - d. PdiC convenzionato.
3. Per le definizioni di dettaglio e le procedure da seguire si rimanda a quanto riportato nel Ruc, dall'Art. 177 all'Art.196.

#### **Art. 25 - Altre procedure di adempimenti edilizi**

1. In riferimento alle altre procedure di adempimenti edilizi - quali il rilascio del certificato d'uso, la richiesta di parere preventivo, la determinazione e i casi particolari relativi al contributo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione, le opere soggette ad autorizzazione amministrativa, le opere urgenti ed il ripristino dello stato dei luoghi - si rimanda a quanto riportato nel Ruc, dall'Art. 236 all'Art. 255.

#### **Art. 26 - Modulistica unificata per gli interventi edilizi**

1. Con Decreto Dirigenziale n. 119 del 16/10/2017 della DG Governo del territorio, lavori pubblici e protezione civile della Regione Campania sono stati approvati i modelli unificati da presentare agli uffici comunali competenti relativi agli interventi non subordinati e subordinati al rilascio di titolo abilitativo. Tale modulistica è riportata in allegato al Ruc.

#### **Art. 27 - Documenti da allegare alle pratiche edili, civili ed urbanistiche**

1. In riferimento alla documentazione da allegare alle pratiche relative ad interventi edili, civili ed urbanistici si rimanda a quanto riportato dagli Artt. 205, 206, 207 e 208 del Ruc.

#### **Art. 28 - Requisiti generali delle opere edilizie**

1. In riferimento ai requisiti generali delle opere edilizie si rimanda agli Artt. 209, 210, 211, 212 del Ruc.

#### **Art. 29 - Disposizioni per la qualità urbana**

1. In riferimento alle disposizioni per la qualità urbana si rimanda a quanto riportato nel Ruc, dall'Art. 273 all'Art. 402.

### **Art. 30 - Disciplina delle dotazioni private - Parcheggi**

1. La dotazione di parcheggi è richiesta per i seguenti interventi:
  - nuova costruzione;
  - sostituzione edilizia intesa come demolizione e nuova costruzione con mantenimento della volumetria demolita;
  - cambi di destinazione d'uso qualora la nuova destinazione preveda una maggiore dotazione di parcheggi;
  - ristrutturazione edilizia.
2. Negli interventi definiti al precedente comma 1 devono essere riservati spazi a parcheggi in misura non inferiore a quanto stabilito dalla legge 122/1989.
3. Ferma restando la quantità minima di cui al precedente comma 2, per la residenza deve comunque essere garantito un posto auto per unità immobiliare.
4. Le superfici da destinare a parcheggio possono essere ricavate nelle aree scoperte di pertinenza dell'edificio e in autorimesse multipiano sia sottosuolo che soprasuolo.
5. Ove sia dimostrata l'obiettivo difficoltà o l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, oppure allorché l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno sotto il profilo urbanistico, i posteggi mancanti possono essere ricavati in aree debitamente servite per tale uso, anche esterne al lotto o all'edificio o all'esercizio e non contigue purché esse:
  - non siano comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'espropriazione od a servitù di uso pubblico; può essere utilizzato il sottosuolo delle aree pubbliche eventualmente concesso ai sensi dell'Art. 9 comma 4 della legge 122/1989;
  - siano poste ad una distanza non superiore a 500 m di percorso pedonale, vengano vincolate a tale funzione con apposito atto di asservimento fino a quando perduri la destinazione che ne ha determinato la dotazione minima.
6. Le dotazioni private di aree per parcheggio non sono computabili ai fini delle dotazioni di spazi da destinare ai servizi (standard urbanistici).

### **Art. 31 - Disciplina delle dotazioni private - Mitigazioni**

1. Nelle aree di trasformazione urbanistica devono essere ricavati spazi da destinare a interventi di mitigazione paesaggistica (filari alberati, arbusti, ecc.) in misura non inferiore al 10% della superficie di pertinenza dell'edificio.

Gli spazi di mitigazione paesaggistica possono essere ricavati sulla superficie drenante.

2. La dotazione di spazi da destinare a interventi di mitigazione paesaggistica è richiesta per i seguenti interventi:
  - nuova costruzione;
  - sostituzione edilizia intesa come nuova costruzione previa demolizione con mantenimento della volumetria demolita.
3. Le dotazioni di spazi da destinare a interventi di mitigazione paesaggistica non sono computabili ai fini delle dotazioni di spazi da destinare ai servizi.

### **Art. 32 - Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincolo**

1. In riferimento alla disciplina relativa agli immobili soggetto a vincolo si rimanda agli articoli relativi a seguire al Capitolo III e agli Artt. 213, 214, 215 del Ruec.

### **Art. 33 - Discipline settoriali relative all'edilizia**

1. In riferimento alle discipline settoriali relative all'edilizia si rimanda a quanto riportato nel Ruec, agli Artt. 216 e 217.

### **Art. 34 - Disciplina della esecuzione dei lavori**

1. In riferimento alla disciplina della esecuzione dei lavori si rimanda a quanto riportato nel Ruec, dall'Art. 256 all'Art. 265.

### **Art. 35 - Vigilanza e sistema di controllo**

1. In riferimento alla vigilanza e al relativo sistema di controllo si rimanda a quanto riportato nel Ruec, agli Artt. 403, 404, 405, 406.

## TITOLO III - STRUTTURA E DISCIPLINA URBANISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

### CAPITOLO I - DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE

#### Art. 36 - Disposizioni strutturali e programmatiche

1. Il Puc, ai sensi dell'Art. 3 della Lr 16/2004, articola il proprio contenuto in disposizioni strutturali e programmatiche.

#### Art. 37 - Disposizioni strutturali

1. Le disposizioni strutturali, con validità a tempo indeterminato, individuano:
  - in coerenza con le direttive, gli indirizzi e le prescrizioni del Ptcp di Caserta, le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, della conservazione dei suoli agricoli e delle aree forestali di interesse paesaggistico e produttivo, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità, delle potenzialità di sviluppo economico-produttivo;
  - le aree non trasformabili e quelle trasformabili nel rispetto di vincoli e limitazioni derivanti dalla tutela di beni paesaggistici, ambientali, storici, culturali, e dalla prevenzione e mitigazione dei rischi naturali e antropici;
  - le interrelazioni con i territori contermini a livello ambientale, paesaggistico, infrastrutturale e insediativo;
  - l'eventuale motivata specificazione, alla scala più dettagliata, delle reti ecologiche, della loro integrazione delle buffer zones, delle aree agricole di pregio paesaggistico e produttivo, delle unità di paesaggio definite nella componente strutturale del Ptcp;
  - i centri storici e gli elementi isolati del patrimonio storico da tutelare e valorizzare;
  - la classificazione del territorio secondo unità territoriali organiche elementari e la perimetrazione delle aree di trasformabilità urbana, con l'indicazione delle funzioni caratterizzanti (produttive, residenziali, commerciali, direzionali/terziarie e miste); tale perimetrazione sarà fatta nel rispetto della limitazione del consumo di suolo agricolo, di rafforzamento della compattezza degli abitati, di limitazione alle forme di

insediamento perturbano diffuso.

2. Le disposizioni strutturali sono rappresentate graficamente nella tavola denominata "G1 – Piano strutturale".

#### **Art. 38 - Disposizioni programmatiche**

1. Le disposizioni programmatiche definiscono gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.
2. Le disposizioni programmatiche sono rappresentate graficamente nelle tavole denominate "H.1 (.1-.2-.3-.4-.5-.6-.7) – Zonizzazione" del Piano programmatico-operativo, così come definito dall'Art. 9 del Regolamento 5/2011, che, di seguito sarà indicato come "Piano operativo".



## CAPITOLO II - ARTICOLAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO

### Art. 39 - Zone territoriali omogenee

1. Il territorio comunale è suddiviso nelle *Zone territoriali omogenee* (Zto) individuate nelle presenti norme e nelle tavole denominate "H.1 (.1-.2-.3-.4-.5-.6-.7) – Zonizzazione" del Puc, alcune articolate in sottozone sottoposte a distinta disciplina.
2. Le Zto, e le relative sottozone, individuate nelle presenti norme e nelle tavole del Puc, sono le seguenti:
  - Zona A – centro storico - tessuto di antico impianto (art.46 Ptcp)
  - Zona B – urbanizzazione recente e consolidata
  - Zona C – espansione urbana integrata per edilizia residenziale sociale
  - Zona D - area produttiva:
    - D1.1 – manifatturiera-artigianale esistente
    - D1.2 – turistico-direzionale-commerciale esistente
    - D2.1 –industriale-artigianale di progetto
    - D2.2 – turistico-direzionale-commerciale di progetto
    - D2.3 – retroportuale di supporto logistico di progetto
    - D3 – turistico-ricettivo di riconversione
    - D4 - turistico-ricettivo di progetto
  - Zona E – area agricola e dell’edilizia diffusa esistente
  - Zona F – area a valenza naturalistico-ambientale
    - F1 – turismo naturalistico
    - F2 – esercizi turistico-ricettivi all’aria aperta
    - F3 – riserve naturali e aree boscate
    - F4 – verde periurbano di filtro e di tutela
    - F5 – arenili e lidi balneari
  - Dotazioni territoriali:
    - Istruzione di base e dell’obbligo esistente(s) – di progetto (Si)
    - Verde attrezzato per il gioco e lo sport (v) – di progetto (Vi)
    - Parcheggi (p) – di progetto (Pi)

- Attrezzature di interesse comune (i) – di progetto (li)
  - Attrezzature di interesse comune di progetto – beni confiscati alla camorra (Ci)
  - Attrezzature religiose (r)
  - Cimiteriale esistente e di progetto, parcheggi e verde attrezzato per il gioco e lo sport (Cm)
  - Attrezzature di interesse generale e impianti tecnologici esistenti:
    - Darsena (1)
    - Deposito barche (2)
    - Depuratore (3)
    - Consorzio generale di bonifica del Bacino Inferiore del Volturno (4)
    - Corpo forestale dello Stato: centro di formazione nazionale (5)
    - Corpo forestale dello Stato: posto fisso Utb (6)
    - Campo da golf (7)
    - Impianto smaltimento rifiuti RSU (8)
    - Centri di assistenza, cura e benessere (9)
  - Attrezzature di interesse generale e impianti tecnologici di progetto:
    - Porto turistico (10)
    - Porto a secco (11)
    - Centri di assistenza, cura e benessere (12)
    - Parco golenale attrezzato (13)
    - Isola ecologica (14)
3. Le sopraelencate Zto e le relative sottozone sono disciplinate dall'art. 40 all'art.71 delle presenti Nta, e le previsioni si applicano per quanto compatibili con le prescrizioni delle norme del Psai che eventualmente dovessero interessare la Zto in oggetto.

### CAPITOLO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DEL PUC

#### Art. 40 – Zto A – Tessuto di impianto storico (art.46 del Ptcp)

1. Le aree che ricadono in tale Zto, qualificabili di interesse storico, artistico e ambientale, comprendono edifici, isolati o riuniti in complessi, e superfici non edificate, che, per il loro valore, possono e devono essere conservati.
2. Le aree che ricadono in tale Zto sono classificate di categoria A secondo il Dim 1444/1968.
3. In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: direzionali, commerciali (fino a 100 m<sup>2</sup> di superficie di vendita, così come definita dalla normativa vigente in materia), turistico-ricettive – compatibili con la vocazione residenziale della Zto ossia B&B, affittacamere, ostelli per la gioventù, albergo diffuso – artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non ascrivibile ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art. 216 T.U.LL.SS., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
4. In tali Zto è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale da residenziale alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3.
5. In tali Zto è vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3, alla destinazione residenziale.
6. Per gli edifici ricadenti in tale zona sono prescritte le categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro o del risanamento conservativo, così come definite agli Artt. 120, 121, 122 del Ruc.
7. I particolari architettonici sono da assoggettare al restauro.
8. Per i giardini caratterizzati dalla presenza di alberature, prati e di verde in genere, è prescritto il mantenimento e la valorizzazione degli impianti arborei e prativi esistenti.
9. Nell'ambito di tale zona, gli interventi, sia pubblici che privati, che comportino tagli e movimenti di terra, nonché gli interventi riguardanti la ristrutturazione e il restauro di immobili di interesse storico architettonico, dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, cui andranno preventivamente trasmessi i relativi progetti per il parere di competenza.
10. Gli edifici che sono stati oggetto di crolli delle strutture in elevazione potranno essere

ricostruiti nel rispetto della volumetria, della sagoma e, qualora di interesse storico, dell'aspetto originario del fabbricato, così come certificato da documentazioni ufficiali (titoli abilitativi, atti catastali, documentazioni fotografiche) o come appositamente documentato dall'Utc.

11. Gli edifici che sono già stati oggetto di PdiC per interventi di ristrutturazione edilizia che ne abbiano fatto perdere i caratteri architettonici originari, così come appositamente documentato dall'Utc, sono assoggettati alla disciplina della Zto B di cui all'art. 43.
12. Gli spazi scoperti devono permanere nelle preesistenti condizioni di orto, giardino e, in generale, di aree private destinate a verde, anche ad uso agricolo, fermo restando che le eventuali superfici abbandonate o incolte, devono essere ricondotte ai predetti usi ovvero essere oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione.
13. In detti spazi, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di tettoie in legno, aperte almeno su tre lati, quali pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di autoveicoli o di cose, aventi altezza non superiore a 2,50 m, nonché la realizzazione di parcheggi pertinenziali di superficie e di elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole, fontane o ad essi assimilabili.
14. È ammessa la risistemazione fondiaria, così come definita dall'Art. 137 del Ruc, annettendo superfici esterne e contigue.
15. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante PdiCc, così come definiti agli Artt. 105 e 196 del Ruc.
16. Sono consentiti frazionamenti e accorpamenti di unità immobiliari e mutamenti di destinazione d'uso, nonché adeguamenti funzionali, a parità di volumetria e con mantenimento delle facciate, secondo le modalità specificate agli Artt. 131, 132, 133 e 134 del Ruc. L'incremento di carico insediativo che ne consegue sarà escluso da quello complessivo, in linea con la strategia di rivitalizzazione dei centri storici soggetti a spopolamento.
17. Non concorrono all'aumento del volume edilizio le innovazioni necessarie agli adeguamenti sismici, termici ed energetici.

**Art. 41 - Tipologie, materiali e tecniche costruttive per l'intervento edilizio in Zto A**

1. Nell'ambito delle trasformazioni consentite nella Zto A, così come specificate nell'articolo precedente, la tipologia edilizia deve tener conto, in senso culturale, della logica costruttiva antica cercando di interpretare il rapporto che si instaurava tra l'edilizia e l'ambiente circostante in conseguenza della tecnologia costruttiva, dei materiali e delle esigenze umane nel rispetto della morfologia dell'area e delle risorse agricole.
2. I materiali devono essere usati in senso naturale e devono rivalutare l'alta tradizione artigianale delle maestranze locali.
3. Sono pertanto da bandire nell'area quei materiali e quei manufatti che derivano direttamente da una standardizzazione a livello industriale che, per contenere i costi, porta al più basso livello l'impiego culturale e tecnologico. In particolare sono da escludersi:
  - a) intonaci plastici;
  - b) pitture sintetiche o comunque chimiche;
  - c) rivestimenti in piastrelle o in cotto;
  - d) infissi in metallo, alluminio o in plastica.
4. Per gli interventi di restauro, manutenzione straordinaria e ordinaria non è ammesso l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali e originali. In particolare dovrà escludersi l'uso di:
  - a) intonaci a malta di cemento o plastici;
  - b) rivestimenti di qualsiasi materiale;
  - c) mattoni sabbiati o comunque del tipo di detta faccia a vista;
  - d) infissi in alluminio o in plastica, ad eccezione di quelli con effetto legno;
  - e) chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
  - f) avvolgibili in metallo a maglia romboidali sono consentite solo per i negozi esistenti;
  - g) bancali stipiti o zoccolature in lastre di marmo;
  - h) manti di copertura in tegole marsigliesi.
5. È consentito solo l'uso di materiali tradizionali per il ripristino di elementi architettonici preesistenti.

6. È consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro o misti, in sostituzione di archi e volte in muratura.
7. Ove sia obbligatorio il restauro, tali tecnologie, e altre eventuali, possono essere usate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento.

#### **Art. 42 - Emergenze ambientali, architettoniche ed urbanistiche**

1. Gli edifici di pregio e quelli architettonicamente rilevanti ovvero aventi interesse storico, artistico e documentario sono individuati nell'elaborato grafico "D3.2-Sistema delle protezioni e tutele\_protezione delle qualità urbanistiche ed architettoniche"
2. Per essi è prescritta la categoria di intervento del restauro o del risanamento conservativo, così come definita nel Ruc, agli Artt. 122, 123 e 124, ed è consentita, salva diversa esplicita destinazione d'uso, il mutamento di destinazione finalizzata alla realizzazione di attività turistico-ricettive, di cui al comma 3 dell' art.40, ad esclusione della residenza, previa redazione di progetti architettonici unitariamente estesi all'intero lotto edificato.
3. I particolari architettonici sono da assoggettare al restauro.
4. Per i giardini caratterizzati dalla presenza di alberature, prati e di verde in genere, è prescritto il mantenimento e la valorizzazione degli impianti arborei e prativi esistenti.

#### **Art. 43 - Zto B Urbanizzazione recente e consolidata**

1. Tale Zto comprende gli insediamenti, a destinazione prevalentemente residenziale, di recente formazione, con impianto compiuto e prevalentemente compatti e/o saturi, ovvero con impianto parzialmente strutturato, nonché tutti gli aggregati di formazione prevalentemente recente.
2. Le aree che ricadono in tale Zto sono classificate di categoria B secondo il Dim 1444/1968.
3. In tali Zto, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività commerciali, direzionali, esercizi di vicinato, come definiti dalla normativa in materia, turistico-ricettive e di artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non ascrivibili ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art. 216 T.U.LL.SS., che non

comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

4. In tali Zto è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale da residenziale alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3.
5. In tali Zto è vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3, alla destinazione residenziale.
6. Sono consentiti, per gli immobili regolarmente assentiti e compatibilmente ai dispositivi di vincolo vigenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione con un incremento volumetrico pari al 35% del volume preesistente, così come definiti agli Artt. 120, 121, 129 e 140 del Ruc.
7. È, inoltre, consentito l'incremento, ai soli fini residenziali, del 20% della volumetria esistente, purché regolarmente assentita, compatibilmente ai dispositivi di vincolo presenti vigenti, da realizzare, in sopraelevazione o in aderenza, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile e i diritti di terzi e delle distanze minime previste nella Zto B e senza incremento di Uia.
8. Per la realizzazione dell'ampliamento di cui al comma precedente sono obbligatori:
  - l'utilizzo di tecniche costruttive, con criteri di sostenibilità e utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa;
  - la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica;
9. L'incremento volumetrico di cui al presente articolo non può essere realizzato su edifici che al momento della presentazione della richiesta del permesso a costruire risultano:
  - realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria;
  - collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, dai piani di bacino di cui alla legge 18 maggio 1989, n.183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo), o dalle indagini geologiche allegare allo strumento urbanistico comunale.

10. Per gli edifici e loro frazionamento, sui quali sia stato realizzato l'ampliamento ai sensi del presente articolo, non può essere modificata la destinazione d'uso se non siano decorsi almeno dieci anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.
11. Il volume realizzato deve essere funzionalmente integrato, mediante appositi e diretti accessi, ad una delle unità immobiliari costituenti l'edificio e non deve costituire unità immobiliare distinta da essa, dovendo essere formalmente legata da vincolo di pertinenzialità alla stessa.
12. Non sono possibili successivi frazionamenti dell'intera Uia così ampliata.
13. Le prescrizioni, di cui ai precedenti commi, devono essere parte integrante del dispositivo autorizzatorio.
14. Sono fatte salve tutte le norme relative alla sicurezza e alla statica dell'immobile, comprese le specifiche norme per le zone sismiche.
15. È ammessa la risistemazione fondiaria, e compatibilmente ai dispositivi di vincolo vigenti, così come definita dall'Art. 137 del Ruc, annettendo superfici esterne e contigue ricadenti nelle Zto B, in cui realizzare quanto consentito dai seguenti commi 16 e 17.
16. È consentita, compatibilmente ai dispositivi di vincolo esistenti, la realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati, da realizzare ai sensi della Lr 19/2001 e del suo regolamento, relativi al lotto di pertinenza o di superfici ad esso esterne e contigue interessate da interventi di risistemazione fondiaria di cui all'Art. 137 del Ruc, a condizione che tale utilizzo preveda la creazione o riconfigurazione del manto vegetale soprastante per una profondità di 50 cm e la dotazione di appositi drenaggi laterali.
17. Negli spazi scoperti, compatibilmente ai dispositivi di vincolo esistenti, è consentita la realizzazione di tettoie in legno, aperte almeno su tre lati, quali esclusive pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di autoveicoli o di cose, aventi altezza non superiore a 2,50 m, nonché la realizzazione di parcheggi pertinenziali di superficie, di piscine ed elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole, fontane o ad essi assimilabili.
18. Negli spazi scoperti di cui al precedente comma 17 è, altresì, consentita la realizzazione di standard urbanistici di uso pubblico di iniziativa privata, in convenzione con il Comune, senza contenuto volumetrico o con sole volumetrie di servizio strettamente



necessarie alla conduzione dell'attività svolta, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- $V_t = 80 \text{ m}^3$ , per spogliatoi sportivi;
- $V_t = 30 \text{ m}^3$ , per guardiane;
- $V_t = 30 \text{ m}^3$ , per locali deposito.

Tali volumetrie di servizio potranno essere realizzate esclusivamente con elementi prefabbricati leggeri, interamente rimovibili, che non comportino strutture di fondazione o di sostegno permanenti.

19. Per le superfici non edificate interessate da interventi di cui ai precedenti commi 17 e 18, dovrà comunque essere garantito un  $R_p$  delle aree scoperte non inferiore a 0,8.
  20. I giardini, gli orti, e, in generale, tutte le aree private destinate a verde, sono oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione.
  21. È, inoltre, consentito un incremento, per la realizzazione delle destinazioni di cui al comma 3 del 200% della volumetria esistente o della volumetria già incrementata di cui ai commi 6 e 7, purché regolarmente assentita, da realizzare in aderenza, o nella parte scoperta del lotto di pertinenza, nel rispetto delle distanze minime e degli indici edilizi e urbanistici della Zto B, con contestuale realizzazione e gestione ad opera del privato degli standard urbanistici, secondo quanto previsto dal Dim 1444/1968 e dalla Lr 1/2014, da cedere gratuitamente al Comune, per i quali garantire l'uso pubblico e le modalità di fruizione, compreso l'accesso direttamente da pubblica via, anche tariffata, a mezzo convenzione urbanistica con il Comune.
  22. Tutti gli incrementi volumetrici di cui ai precedenti commi 6,7 e 21 avvengono nel rispetto dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti agli Artt. 79, 84, 85, 98, 100, 101 del Ruc:
- $R_{ut} = 0,50 \text{ mq/mq}$
  - $R_{ct} = 0,40 \text{ mq/mq}$
  - $R_p = 0,40 \text{ mq/mq}$
  - $S_{pp} = 0,10 \text{ mq/m}^3$
  - $H = 10,50 \text{ m}$
  - $D_c = 5,00 \text{ m}$
  - $D_f = 10,00 \text{ m}$

- Ds = 5,00 m

23. Per la quota di SIp eventualmente destinata ad attività commerciale, direzionale, uffici, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, ad ogni 100 mq di SIp deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici, salvo quanto diversamente e ulteriormente previsto dalla Lr 1/2014, per la quota parte di commerciale.
24. Per la quota di SIp eventualmente destinata ad attività artigianale, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non deve essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.
25. Per le strutture turistico-ricettive (alberghi, residenze turistico-alberghiere, ostelli e motel), a servizio di ciascuna struttura, in aggiunta alla Spp, prevista nella misura di cui al precedente comma 22, sono previste aree per parcheggio, anche interrato, nella misura minima di 8,00 mq per ogni posto letto.
26. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante Ied o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante PdiCc, così come definiti agli Artt. 105 e 196 del Ruc.
27. In applicazione del comma 25, l'Ac predispone una convenzione tipo, da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale, nella quale siano definite le modalità di realizzazione e gestione ad opera del privato degli standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune, le modalità di fruizione, anche tariffata, degli stessi da parte del pubblico, compreso l'accesso direttamente da pubblica via.

**Art. 44 - Zto B Urbanizzazione recente e consolidata – perequazione di prossimità**

1. In caso di superamento degli indici edilizi e urbanistici di cui al precedente art.43 comma 22, l'incremento volumetrico previsto al comma 21, potrà essere realizzato attraverso la perequazione di prossimità, ovvero tramite un intervento di ristrutturazione urbanistica, così come definita dall'Art. 138 del Ruc, consistente nell'annessione di superfici esterne e contigue al lotto su cui insiste l'edificio esistente, ricadenti nelle sole Zto B, in cui realizzare, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile e i diritti di terzi e nel rispetto delle distanze minime e dei parametri, indici e rapporti della Zto in questione, la suddetta premialità volumetrica, parcheggi pertinenziali di cui alla Lr 19/2001, aree a verde, piscine o elementi di arredo, con contestuale realizzazione e gestione ad opera del privato degli standard urbanistici, secondo quanto previsto dal Dim 1444/1960 e dalla Lr 1/2014, da cedere gratuitamente al Comune, per i quali garantire l'uso pubblico e le modalità di fruizione, compreso l'accesso direttamente da pubblica via, anche tariffata, a mezzo convenzione urbanistica con il Comune.
2. L'intervento di cui al precedente comma 1, avviene nel rispetto dei parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici della Zto B, calcolati con riferimento all'intera superficie costituita dalla somma della superficie del lotto originario e del lotto contiguo annesso.
3. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante PdiCc, così come definito all'Art. 196 del Ruc.
4. In applicazione del comma 3, l'Ac predispone una convenzione tipo, da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale, nella quale siano definite le modalità di realizzazione e gestione ad opera del privato degli standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune, le modalità di fruizione, anche tariffata, degli stessi da parte del pubblico, compreso l'accesso direttamente da pubblica via.

**Art. 45 – Zto C espansione urbana integrata per edilizia residenziale sociale**

1. Sono comprese in tale Zto le aree in cui si promuove la realizzazione di edilizia residenziale sociale, integrata con servizi a verde e funzioni commerciali e direzionali.
2. La realizzazione degli alloggi dovrà avvenire attraverso procedure di valorizzazione dei suoli interessati dall'intervento di cui al precedente comma 1, gestita dall'Ac attraverso bando pubblico, per la costruzione di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale,

con patto di futura vendita.

3. Gli interventi devono perseguire gli obiettivi di sostenibilità, attenendosi ai criteri generali per l'ottenimento della qualità urbana di cui alle "Linee guida in materia di edilizia residenziale sociale (Art. 10 della Legge 23 maggio 2014, n. 80)", approvate con deliberazione della Giunta Regionale della Campania n. 356 dell'8 agosto 2014 (B.U.R.C n.58 dell'11 agosto 2014).
4. In tali aree devono essere previsti gli standard urbanistici, così come disciplinati dalla normativa vigente.
5. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante lup, mediante Pua, così come definiti agli Art. 109 e 110 del Ruc, il cui contenuto dovrà essere redatto in coerenza con quanto elaborato negli studi di fattibilità relativi, riportati negli elaborati<sup>1</sup> specifici del Puc.
6. Per la Zto prevista in prossimità del centro storico, il Pua da redigersi dovrà attenersi alle seguenti indicazioni e parametri:
  - numero alloggi Ers da insediare: 200;
  - la Sc totale insediata non dovrà superare il 10% della superficie della Zto;
  - al piano terra dovranno essere insediate funzioni commerciali e direzionali, oltre un massimo di 3 livelli per alloggi;
  - la superficie lorda destinata a Ers non dovrà superare il 20% della superficie della Zto;
  - almeno il 35% della superficie della Zto dovrà essere destinato a parco agricolo urbano;
  - il 10% della superficie della Zto dovrà essere destinato a parcheggi.
7. La trasformazione di cui ai comma precedenti avviene sempre nel rispetto dei seguenti rapporti edilizi, così come definiti agli Artt. 84 e 85 del Ruc:
  - H = 12,00 m
  - Dc = 5,00 m
  - Df = 10,00 m
  - Ds = 5,00 m
8. Per la Zto prevista nella zona a sud del territorio comunale, il Pua da redigersi dovrà

---

<sup>1</sup> Tavole I.1.1 e I.1.9 del Puc.

attenersi alle seguenti indicazioni e parametri:

- numero alloggi Ers da insediare: 70;
- la Sc totale insediata non dovrà superare il 10% della superficie fondiaria del lotto interessato dall'intervento specifico;
- dovranno essere previsti massimo 8 alloggi Ers a piano, per un massimo di 24 alloggi ad edificio;
- la superficie lorda destinata a Ers non dovrà superare i 5000 m<sup>2</sup>;
- almeno il 40% della superficie fondiaria del lotto interessato dall'intervento specifico dovrà essere destinato a spazi a verde pubblico attrezzato;
- almeno il 25% della superficie fondiaria del lotto interessato dall'intervento specifico dovrà essere destinato a parcheggi pubblici, parcheggi pertinenziali e viabilità interna di distribuzione.

#### **Art. 46 - Zto D Area produttiva**

1. Tale Zto è destinata ad attività produttive di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistico-ricettivo, nonché ad attività retroportuali di supporto logistico.
2. Essa si articola in:
  - D1.1 – manifatturiera-artigianale esistente
  - D1.2 – turistico-direzionale-commerciale esistente
  - D2.1 –industriale-artigianale di progetto
  - D2.2 – turistico-direzionale-commerciale di progetto
  - D2.3 – retroportuale di supporto logistico di progetto
  - D3 – turistico-ricettivo di riconversione
  - D4 - turistico-ricettivo di progetto
3. Le aree che ricadono in tale Zto, e le relative sottoarticolazioni, sono classificate di categoria D secondo il Dim 1444/1968.
4. Le attività, di cui alle destinazioni d'uso ammesse, non devono comunque produrre alcun tipo di inquinamento ambientale, e rispettare la normativa nazionale e regionale di settore vigente in materia sia per quanto attiene a tutto quanto riguarda gli scarichi liquidi e aeriformi, sia per quanto riguarda gli odori e i rumori di acque reflue civili, tecnologiche, emissioni in atmosfera e, per quanto riguarda l'inquinamento acustico, il

rispetto del Piano di zonizzazione acustica.

5. Le attività insediate o da insediarsi dovranno attuare comunque sempre opere di mitigazione al fine di ridurre l'impatto ambientale e sulla salute pubblica.
6. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e, per le sole preesistenti destinazioni di cui al precedente comma 1, la demolizione e ricostruzione con un incremento volumetrico del 20% , così come definiti agli Artt. 120, 121, 129 e 140 del Ruc, nel rispetto di un  $Ruf=0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$  che dovrà sempre essere verificato all'interno del lotto preesistente.
7. La trasformazione urbanistico-edilizia nelle Zto D si attua mediante Ied, mediante PdiCc e Pua, così come definiti agli Artt. 105, 196 e 110 del Ruc, per ciascuna sottozona così come disciplinato nei relativi seguenti articoli.

#### **Art. 47 - D1.1 manifatturiera-artigianale esistente**

1. Tale Zto comprende le aree produttive di tipo industriale, artigianale esistenti.
2. In tali Zto è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale da eventuali residue destinazioni residenziali alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 1.
3. In tali Zto è vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso, di cui al precedente comma 1, alla destinazione residenziale.
4. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione con un incremento volumetrico del 20% , così come definiti agli Artt. 120, 121, 129 e 140 del Ruc, nel rispetto di un  $Ruf=0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$  che dovrà sempre essere verificato all'interno del lotto preesistente.
5. Per garantire una corretta compensazione ambientale, l'incremento volumetrico di cui al comma precedente dovrà essere accompagnato da attività di piantumazione all'interno del fondo e dovrà essere rispettato un  $Ialb = 5$  alberi ogni  $100 \text{ m}^2$  di superficie fondiaria.
6. Sono consentiti volumi aggiuntivi, compatibilmente al regime vincolistico operante, completamente interrati, in corrispondenza delle superfici coperte dei singoli edifici che non fuoriescono su nessuno dei lati dal piano di campagna, tali da permettere la realizzazione di due livelli da destinare, a seconda delle esigenze, a parcheggio,

deposito, esposizione o quant'altro necessario alla conduzione aziendale; i suddetti volumi non possono, in ogni caso, essere adibiti a luogo di lavoro, ai sensi del DLgs 81/2008, Art.65, fatta eccezione per eventuali deroghe previste, quando ricorrano particolari esigenze tecniche e con il consenso dell'organo di vigilanza.

7. In tale Zto, la attività urbanistico-edilizia si attua mediante led, così come definito dall'Art. 108 del Ruc.

#### **Art. 48 – D1.2 turistico-direzionale-commerciale esistente**

1. Tale Zto comprende le aree produttive di tipo turistico, commerciale e direzionale esistenti, per lo più localizzate lungo l'asse stradale della Domitiana e all'interno del tessuto urbano consolidato.
2. In tali Zto è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale da eventuali destinazioni residenziali alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 1.
3. In tali Zto è vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 1, alla destinazione residenziale.
4. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione con un incremento volumetrico del 20% , così come definiti agli Artt. 120, 121, 129 e 140 del Ruc, nel rispetto di un  $Ruf=0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$  che dovrà sempre essere verificato all'interno del lotto preesistente.
5. Per garantire una corretta compensazione ambientale, l'incremento volumetrico di cui al comma precedente dovrà essere accompagnato da attività di piantumazione all'interno del fondo e si dovrà essere rispettato un  $Ialb = 5$  alberi ogni  $100 \text{ m}^2$  di superficie fondiaria.
6. Sono consentiti volumi aggiuntivi, compatibilmente al regime vincolistico operante, completamente interrati, in corrispondenza delle superfici coperte dei singoli edifici che non fuoriescono su nessuno dei lati dal piano di campagna, tali da permettere la realizzazione di due livelli da destinare, a seconda delle esigenze, a parcheggio, deposito, esposizione o quant'altro necessario alla conduzione aziendale; i suddetti volumi non possono, in ogni caso, essere adibiti a luogo di lavoro, ai sensi del DLgs 81/2008, Art.65, fatta eccezione per eventuali deroghe previste, quando ricorrano

particolari esigenze tecniche e con il consenso dell'organo di vigilanza.

7. In tale Zto, la attività urbanistico-edilizia si attua mediante led, così come definito dall'Art. 108 del Ruc.

#### **Art. 49 – D2.1 manifatturiera-artigianale di progetto**

1. Tale Zto comprende aree in cui si sceglie di insediare attività produttive di tipo manifatturiero e artigianale.
2. La realizzazione dei nuovi manufatti si attua nel rispetto dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti agli Artt. 79, 84, 85, 98, 99, 100, 101 del Ruc:

- $Rut = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $Rct = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $Rp = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $Spp = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^3$
- $H = 10,50 \text{ m}$
- $Dc = 5,00 \text{ m}$
- $Df = 10,00 \text{ m}$
- $Ds = 10,00 \text{ m}$  (distanza dalle strade esterne alla Zto)
- $Ds = 5,00 \text{ m}$  (distanza dalle strade interne alla Zto)
- $Ialb = 10$  alberi ogni  $100 \text{ m}^2$  di superficie fondiaria

3. È esclusa l'attività residenziale.
4. Sono consentiti volumi aggiuntivi completamente interrati, in corrispondenza delle superfici coperte dei singoli edifici, e compatibilmente ai vincoli idrogeologici ricadenti sull'area, che non fuoriescono su nessuno dei lati dal piano di campagna, tali da permettere la realizzazione di due livelli da destinare, a seconda delle esigenze, a parcheggio, deposito, esposizione o quant'altro necessario alla conduzione aziendale; i suddetti volumi non possono, in ogni caso, essere adibiti a luogo di lavoro, ai sensi del DLgs 81/2008, Art.65, fatta eccezione per eventuali deroghe previste, quando ricorrano particolari esigenze tecniche e con il consenso dell'organo di vigilanza.
5. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante appositi Pua, di iniziativa privata



o pubblica, così come definito all'Art. 110 del Ruc, da redigere per comparti, così come definiti dall'Art. 112 del Ruc.

6. Gli standard urbanistici sono previsti nella misura del 10% dell'intera Zto, da ripartire tra le singole tipologie secondo la normativa nazionale e regionale vigente.
7. Fino all'approvazione dei Pua di cui al comma 3, gli edifici eventualmente esistenti permangono nella loro destinazione attuale, così come rilevata negli elaborati grafici denominati "D.2 (.16-.17-.18-.19-.20-.21-.22) - Uso del suolo" del Puc, ovvero come desumibile dal titolo abilitativo o, nel caso dei fabbricati che hanno conseguito sanatoria edilizia ai sensi delle norme di settore, nella destinazione d'uso consolidata dall'atto di sanatoria.
8. Sono consentiti, per le sole preesistenti destinazioni di cui al precedente comma 7, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione a parità di volume degli edifici, così come definiti agli Artt. 120, 121, 129 e 140 del Ruc.
9. Per gli edifici di cui al comma 7, i titolari hanno facoltà di manifestare formalmente al soggetto promotore la loro volontà di non partecipare alla trasformazione dell'area.

#### **Art. 50 - D2.2 turistico-direzionale-commerciale di progetto**

1. Tale Zto comprende i lotti liberi per lo più localizzati lungo l'asse stradale della Domitiana, aree che per continuità vengono destinate ad attività produttive di tipo commerciale, turistico e direzionale.
2. Per la realizzazione dei nuovi manufatti si applicano i seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti agli Artt. 79, 84, 85, 98, 99, 100, 101 del Ruc:
  - $R_{ut} = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $R_{ct} = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $R_p = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $S_{pp} = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^3$
  - $H = 10,50 \text{ m}$
  - $D_c = 5,00 \text{ m}$
  - $D_f = 10,00 \text{ m}$

- $D_s = 10,00$  m (distanza dalle strade esterne alla Zto)
  - $D_s = 5,00$  m (distanza dalle strade interne alla Zto)
  - $I_{alb} = 10$  alberi ogni  $100$  m<sup>2</sup> di superficie fondiaria
3. È esclusa l'attività residenziale.
  4. Sono ammesse attività commerciali ricadenti nelle categorie degli esercizi di vicinato e delle medie e grandi strutture di vendita, così come definite dalla normativa vigente in materia.
  5. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e, per le sole eventuali residue preesistenti destinazioni di cui al precedente comma 1, la demolizione e ricostruzione a parità di volume degli edifici, così come definiti agli Artt. 120, 121, 129 e 140 del Ruc.
  6. Sono consentiti volumi aggiuntivi completamente interrati, in corrispondenza delle superfici coperte dei singoli edifici, e compatibilmente ai vincoli idrogeologici ricadenti sull'area, che non fuoriescono su nessuno dei lati dal piano di campagna, tali da permettere la realizzazione di due livelli da destinare, a seconda delle esigenze, a parcheggio, deposito, esposizione o quant'altro necessario alla conduzione aziendale; i suddetti volumi non possono, in ogni caso, essere adibiti a luogo di lavoro, ai sensi del DLgs 81/2008, Art.65, fatta eccezione per eventuali deroghe previste, quando ricorrano particolari esigenze tecniche e con il consenso dell'organo di vigilanza.
  7. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante PdiCc, così come definiti agli Artt. 105 e 196 del Ruc.
  8. Per la quota di SIp destinata ad attività commerciale e direzionale, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, ad ogni  $100$  m<sup>2</sup> di SIp deve corrispondere la quantità minima di  $80$  m<sup>2</sup> di spazi pubblici o a uso pubblico per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici, salvo quanto diversamente e ulteriormente previsto dalla Lr 1/2014.
  9. Per le strutture turistico-ricettive (alberghi, residenze turistico-alberghiere, ostelli e motel), a servizio di ciascuna struttura, in aggiunta alla Spp, prevista nella misura di cui al precedente comma 2, sono previste aree per parcheggio, anche interrate, nella misura minima di  $8,00$  mq per ogni posto letto.

**Art. 51 - D2.3 retroportuale di supporto logistico di progetto**

1. Tale Zto comprende aree produttive di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale e logistico di progetto, localizzate all'interno del territorio comunale in corrispondenza dell'attrezzatura portuale di Pinetamare.
2. Per la realizzazione dei nuovi manufatti si applicano i seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti agli Artt. 79, 84, 85, 98, 99, 100, 101 del Ruc:
  - $R_{ut} = 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $R_{ct} = 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $R_p = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $S_{pp} = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^3$
  - $H = 10,50 \text{ m}$
  - $D_c = 5,00 \text{ m}$
  - $D_f = 10,00 \text{ m}$
  - $D_s = 10,00 \text{ m}$  (distanza dalle strade esterne alla Zto)
  - $D_s = 5,00 \text{ m}$  (distanza dalle strade interne alla Zto)
  - $I_{alb} = 10$  alberi ogni  $100 \text{ m}^2$  di superficie fondiaria
3. È esclusa l'attività residenziale.
4. La trasformazione urbanistico-edilizia dovrà essere coerente con quanto predisposto dall'Ac in uno specifico masterplan di organizzazione spaziale complessiva dell'intera Zto e si attua mediante Pua o PdCc, così come definiti negli artt. 110 e 196 del Ruc.
5. Il comparto minimo di intervento in cui insediare le funzioni di cui al comma 1 ha una Sf almeno pari a  $20.000 \text{ m}^2$ .
6. Fino agli interventi di trasformazione prevista di cui al comma 4, gli edifici eventualmente esistenti permangono nella loro destinazione attuale, così come rilevata negli elaborati grafici denominati "D.2 (.16-.17-.18-.19-.20-.21-.22) - Uso del suolo" del Puc, ovvero come desumibile dal titolo abilitativo o, nel caso dei fabbricati che hanno conseguito sanatoria edilizia ai sensi delle norme di settore, nella destinazione d'uso consolidata dall'atto di sanatoria.

7. Per gli edifici di cui al comma 6 sono prescritte le categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definite agli Artt. 120, 121 del Ruc.
8. I titolari degli edifici esistenti hanno facoltà di manifestare formalmente al soggetto promotore la loro volontà di non partecipare alla trasformazione dell'area.
9. Sono consentiti volumi completamente interrati, in corrispondenza delle superfici coperte dei singoli edifici, che non fuoriescono su nessuno dei lati dal piano di campagna, tali da permettere la realizzazione di due livelli da destinare, a seconda delle esigenze, a parcheggio, deposito, esposizione o quant'altro necessario alla conduzione aziendale; i suddetti volumi non possono, in ogni caso, essere adibiti a luogo di lavoro, ai sensi del DLgs 81/2008, Art.65, fatta eccezione per eventuali deroghe previste, quando ricorrano particolari esigenze tecniche e con il consenso dell'organo di vigilanza.
10. Gli standard urbanistici per la quota parte di funzioni industriali, artigianali e logistiche sono previsti nella misura del 10% della superficie territoriale impegnata.
11. Per la quota di SIp destinata ad attività commerciale e direzionale, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, ad ogni 100 m<sup>2</sup> di SIp deve corrispondere la quantità minima di 80 m<sup>2</sup> di spazi pubblici o a uso pubblico per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici, salvo quanto diversamente e ulteriormente previsto dalla Lr 1/2014.

#### **Art. 52 - D3 turistico-ricettiva di riconversione**

1. Tale Zto comprende le aree produttive di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale esistenti incluse all'interno e/o in prossimità della Zto F1 – turismo naturalistico da sottoporre a processi di riconversione funzionale.
2. È esclusa l'attività residenziale.
3. Le attività produttive preesistenti sono confermate senza incremento alcuno di volume e superficie utile con l'obbligo di rendere adeguato l'esercizio delle proprie attività alla vocazione della zona, anche ricorrendo all'installazione di barriere fonoassorbenti e tutto ciò necessario per bonificare l'area dall'eventuale inquinamento acustico che ne deriva.
4. Nel caso di attività acusticamente inquinanti è consentita la permanenza delle preesistenti funzioni previo abbattimento dei relativi fattori inquinanti attraverso

l'applicazione di tecniche di ingegneria naturalistica.

5. Non è consentito il rilascio di autorizzazioni per nuove attività produttive o di deposito negli edifici non più in esercizio o dismessi anche parzialmente, ovvero in cui le stesse attività siano cessate a far data dall'adozione del presente strumento urbanistico.
6. Per le attività del comma 3 è previsto il cambio di destinazione d'uso a funzioni turistico-ricettive a parità di volume.
7. Per gli edifici di cui al comma 3 sono prescritte le categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definite agli Artt. 120 e 121 del Ruc.
8. Nel caso di riconversione turistico-ricettiva per gli stessi edifici di cui al comma 3 è prescritta la ristrutturazione urbanistica così come definita dall'Art. 138 del Ruc, ossia interventi di demolizione, totale o parziale, degli edifici esistenti e la realizzazione di nuove volumetrie in cui ospitare le destinazioni turistico-ricettive.
9. Negli interventi di cui al precedente comma 8, è fatto obbligo di salvaguardare e valorizzare elementi di archeologia industriale, qualora esistenti e opportunamente documentati.
10. La trasformazione di cui al comma 8 avviene nel rispetto dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti agli Artt. 79, 84, 85, 98, 99, 100, 101 del Ruc:
  - $R_{ut} = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $R_{ct} = 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $R_p = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $S_{pp} = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^3$
  - $H = 10,50 \text{ m}$
  - $D_c = 5,00 \text{ m}$
  - $D_f = 10,00 \text{ m}$
  - $D_s = 5,00 \text{ m}$
  - $I_{alb} = 20$  alberi ogni  $100 \text{ m}^2$  di superficie territoriale
11. A servizio di ciascuna struttura turistico-ricettiva (alberghi, residenze turistico-alberghiere, ostelli e motel), in aggiunta alla  $S_{pp}$  prevista nella misura di cui al precedente comma 10, sono previste aree per parcheggio, anche interrato, nella misura minima di  $8,00 \text{ m}^2$  per ogni posto letto.

12. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante PUA o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante PdiCc, così come definiti agli Artt. 105 e 196 del Ruc.

**Art. 53 – D4 turistico-ricettiva di progetto**

1. Tale Zto comprende i lotti liberi presenti all'interno del tessuto di recente formazione, con impianto compiuto e prevalentemente compatti e/o saturi, ovvero con impianto parzialmente strutturato, nonché tutti gli aggregati di formazione prevalentemente recente.
2. In tali Zto sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso turistico-ricettive.
3. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua nel rispetto dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti agli Artt. 84, 85, 96, 98, 101 del Ruc:
  - $R_{ut}=0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $R_{uf} = 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $R_p = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $S_{pp} = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^3$
  - $H = 7,00 \text{ m}$
  - $D_c = 5,00 \text{ m}$
  - $D_f = 10,00 \text{ m}$
  - $D_s = 5,00 \text{ m}$
  - $I_{alb} = 20$  alberi ogni  $100 \text{ m}^2$  di superficie territoriale
4. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante PdiCc, così come definito all'Art. 196 del Ruc.
5. In applicazione del comma 4, l'Ac predispone una convenzione tipo, da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale, nella quale siano definite le modalità di realizzazione e gestione a tempo indeterminato ad opera del privato degli standard urbanistici, verde attrezzato e parcheggi pubblici, da cedere per una superficie pari al 50% dell'intera superficie del fondo gratuitamente al Comune, nonché le modalità di fruizione, anche tariffata, degli stessi da parte degli utenti, compreso l'accesso direttamente da pubblica via.
6. Per la realizzazione degli interventi sono obbligatori:
  - a. l'utilizzo di tecniche costruttive, con criteri di sostenibilità e utilizzo di materiale

eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa;

b. la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica.

7. In tali Zto è vietata la residenza.
8. A servizio di ciascuna struttura turistico-ricettiva (alberghi, residenze turistico-alberghiere, ostelli e motel), in aggiunta alla Spp prevista nella misura di cui al precedente comma 10, sono previste aree per parcheggio, anche interrate, nella misura minima di 8,00 m<sup>2</sup> per ogni posto letto.

#### **Art. 54 - Zto E Area agricola e dell'edilizia diffusa esistente**

1. Tale Zto comprende le parti del territorio che costituiscono le unità morfologiche caratterizzate, nell'insieme, da sussistente prevalenza dello stato di natura o della utilizzazione a scopi colturali, rispetto ai suoli prevalentemente edificati e urbanizzati.
2. È esclusa l'attività residenziale.
3. La nuova edificazione a scopo abitativo è consentita esclusivamente per realizzare abitazioni rurali.
4. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led, così come definiti all'Art. 105 del Ruc.
5. Gli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di funzioni abitative e alla conduzione del fondo devono essere prioritariamente attuati mediante il recupero delle preesistenze, anche di tipologia rustica.
6. Nei successivi articoli relativi alla Zto E, la manutenzione straordinaria deve intendersi senza la possibilità di incremento del carico urbanistico, in termini di nuova edilizia residenziale o ulteriori Uia.
7. L'edificabilità rurale comprende: edifici rurali necessari alla conduzione dell'azienda; annessi agricoli, così come definiti dall'Art. 13 del Ruc, e manufatti strumentali per utilizzi agrituristici e di attività complementari e connesse alle attività primarie.
8. La nuova edificazione è sempre subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, quali vie di accesso, allacciamenti idrici, fognari ed energetici, o di impianti sostitutivi o all'impegno formalmente garantito del richiedente di realizzarli entro la conclusione dei lavori di trasformazione edilizia del fondo.

9. La nuova edificazione a scopo abitativo, consentita esclusivamente per realizzare abitazioni rurali, dovrà essere fisicamente collocata in posizioni che garantiscano la massima tutela della funzionalità del fondo ai fini produttivi, integrandosi, per quanto possibile, agli aggregati abitativi o agli edifici esistenti, al fine di utilizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria già disponibili.
10. La realizzazione di nuovi edifici rurali, ove consentita, avviene solo in asservimento alle superfici colturali minime necessarie alla piena funzionalità produttiva ed economica dell'attività agricola, in coerenza con quanto contenuto nel *Piano di sviluppo aziendale* (Psa), di cui all'Art. 44 del Ruc.
11. La realizzazione di nuovi edifici rurali non può essere localizzata su superfici naturali e seminaturali (aree forestali-boschive, praterie), le quali concorrono però, con i parametri specifici, alla determinazione della superficie produttiva aziendale alla quale l'edificabilità rurale è riferita, sempre in coerenza con quanto contenuto nel Psa, di cui all' Art. 44 del Ruc.
12. La costruzione di annessi agricoli è consentita qualora risulti commisurata alla capacità produttiva del fondo o alle reali necessità delle attività connesse, sempre in coerenza con quanto contenuto nel Psa, di cui all' Art. 44 del Ruc.
13. Gli annessi agricoli dovranno essere collocati in contiguità con l'abitazione rurale di pertinenza, sebbene separati da una distanza minima di 10 m, e realizzati nei limiti dimensionali di quanto stabilito al comma 5 dell'art. 38 delle Nta del Ptcp.
14. I nuovi interventi dovranno essere effettuati nel rispetto degli allineamenti plano-altimetrici originali, delle preesistenze, delle tipologie caratteristiche degli insediamenti agricoli e dei materiali tradizionalmente impiegati.
15. Le costruzioni residenziali, non a diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari, sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle zone agricole.
16. I titoli abilitativi edilizi in zona agricola saranno, in ogni caso, assoggettati ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene alla destinazione d'uso, nei limiti indicati all'ultimo comma dell'Art.19 del Dpr 380/2001.



**Art. 55 - Zto E Area agricola e dell'edilizia diffusa esistente - ricoveri**

1. È fatta salva la realizzazione di volumi per ricoveri, sia di autovetture sia di macchine agricole, completamente interrati, posti al disotto del preesistente piano di campagna, aventi Slp non superiori a 100 m<sup>2</sup> e hu non superiore a 4,00 m, da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, sia in edifici esistenti sia di progetto, in aggiunta, rispettivamente, ai volumi esistenti o consentiti.
2. I suddetti volumi dovranno risultare interrati lungo tutte le pareti laterali, a meno della porzione corrispondente alla rampa di accesso, per una larghezza non superiore a 4,00 m.
3. L'estradosso delle strutture di copertura dei suddetti volumi non dovrà sporgere dal preesistente piano di campagna e dovrà essere opportunamente rinaturalizzato mediante idonee coperture vegetali, qualora sia collocato fuori dalla superficie coperta di edifici esistenti.
4. Nel caso di nuova edificazione, i suddetti volumi dovranno trovare obbligatoria collocazione al di sotto della superficie coperta dei volumi fuori terra.

**Art. 56 - Zto E Area agricola e dell'edilizia diffusa esistente– divieti**

1. Nelle aree ricadenti nella Zto E è vietata:
  - ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate alla produzione vegetale, all'allevamento animale o alla valorizzazione dei relativi prodotti, nonché ad attività connesse e compatibili;
  - ogni lottizzazione a scopo edilizio;
  - l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo.
2. È vietato l'abbattimento e ogni grave indebolimento della capacità vegetativa di alberi che abbiano particolare valore naturalistico e ambientale.
3. Il Comune può autorizzare l'abbattimento di alberature solo per inderogabili esigenze di pubblica utilità o per la realizzazione di nuove costruzioni, sempre che venga accertata l'impossibilità di soluzioni tecniche alternative, attestata dal responsabile dell'Utc, previa acquisizione dei pareri degli organi competenti, quando dovuti.
4. Nelle zone vincolate per scopi idrogeologici o forestali, prima di iniziare qualsiasi

costruzione, deve essere presentata regolare dichiarazione all'organo competente a norma dell'Art. 20 del RD 1126/1926.

**Art. 57 - Zto E Area agricola e dell'edilizia diffusa esistente – titolarità e responsabilità dell'intervento**

1. Nelle zone agricole, i titoli abilitativi alla edificazione residenziale, consentita esclusivamente per realizzare abitazioni rurali a supporto della conduzione del fondo, possono essere rilasciati esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, in quanto equiparabili perché aventi le medesime caratteristiche degli imprenditori agricoli professionali ai sensi dell'Art.1 del DLgs 99/2004.
2. Le suddette caratteristiche soggettive del richiedente possono essere attestate da documentazione in originale.
3. Qualora, al momento della richiesta, si fosse prodotta solo autodichiarazione, all'atto del rilascio del titolo abilitativo edilizio dovrà essere prodotta la documentazione in originale attestante le suddette caratteristiche soggettive, se disponibile, in mancanza della quale il Responsabile Utc è tenuto a disporre obbligatoriamente la verifica della veridicità di quanto dichiarato mediante controlli formali e appositi sopralluoghi.
4. Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per costruzioni destinate ad uso residenziale, in debita correlazione a piani o programmi aziendali, è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che preveda, a carico del destinatario dei suddetti titoli e dei suoi aventi causa, i seguenti impegni:
  - a) l'esercizio effettivo dell'attività agricola;
  - b) la conservazione della destinazione residenziale e agricola dell'edificio;
  - c) l'effettuazione di idonee prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del fondo.
5. Al fine di garantire un'effettiva azione di presidio e tutela del territorio, nell'atto unilaterale d'obbligo di cui al precedente comma 4, il destinatario delle suddette autorizzazioni edilizie si impegna, inoltre, a effettuare le seguenti opere:
  - a) manutenzione degli eventuali terrazzamenti presenti nei terreni asserviti nel rispetto delle tecniche tradizionali in muratura a secco con pietra locale;

- b) pulizia e manutenzione periodica dei rii che attraversano o delimitano i terreni asserviti;
  - c) pulizia e manutenzione, almeno annuale, di tutte le percorrenze carrabili e pedonali, attuali e catastali, che attraversano o delimitano i terreni asserviti, per almeno 3,00 m di profondità su ogni lato del tracciato medesimo.
6. Qualora insistano sul fondo episodi di degrado, frane, smottamenti, erosioni incanalate e superficiali e quant'altro comprometta l'equilibrato assetto complessivo del territorio, è fatto obbligo al titolare del fondo di provvedere a opere di sistemazione, sulla base di specifico progetto redatto utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.

**Art. 58 - Zto E Area agricola e dell'edilizia diffusa esistente – accorpamento dei suoli**

1. L'asservimento e il conseguente accorpamento di suoli ai fini edificatori è consentita esclusivamente per la realizzazione di residenze agricole.
2. È escluso, in ogni caso, l'accorpamento derivante dall'asservimento dei suoli ai fini della realizzazione di volumi non residenziali destinati alla conduzione del fondo, i quali possono essere realizzati esclusivamente in stretta connessione con i rispettivi singoli suoli agricoli su cui si genera la relativa capacità edificatoria.
3. Alla composizione del lotto in zone agricole possono concorrere aree anche non contigue tra loro, purché appartenenti alla stessa proprietà e/o asservite con atto d'obbligo notarile da parte del proprietario a beneficio dell'intervento richiesto.
4. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di suoli a condizione che sulle aree asservite venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Utc.
5. In ogni caso, l'asservimento non può consentirsi per volumi superiori a 500 m<sup>3</sup>.
6. Per le attività agricole che insistono, in forma documentata, su terreni ricadenti in comuni limitrofi, è ammesso l'accorpamento dei volumi sul fondo insistente nel Comune.
7. Nel caso di accorpamento di suoli da comuni limitrofi, all'atto della richiesta di autorizzazione edilizia è necessario produrre certificazione del Comune in cui è ubicato il suolo che si intende asservire, da cui risulti la relativa classificazione tipologica, ai sensi

del punto 1.8 dell'Allegato alla Lr 14/1982, che ne consenta la equiparazione esclusivamente alla zona agricola E anche nel caso di suoli agricoli a più vantaggiosa potenzialità edificatoria.

8. Presso l'Utc, a cura del Responsabile Utc, sarà tenuta e progressivamente aggiornata una planimetria catastale sulla quale verranno individuati i terreni agricoli cui si applica il vincolo derivante da ogni autorizzazione edilizia rilasciata.
9. Tutte le aree la cui cubatura è utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate, a cura del Responsabile Utc, sulla planimetria catastale, di cui al precedente comma 8, tenuta in pubblica visione.
10. I dati catastali relativi ai terreni vincolati devono essere anche iscritti in uno specifico Registro Fondiario appositamente istituito presso lo stesso Utc.
11. Il dirigente Utc attesta, per ciascun permesso di costruire rilasciato, che le superfici agricole di riferimento non abbiano concorso a determinare accorpamento dei suoli finalizzati alla realizzazione di altri edifici in zona agricola. Tale attestazione è parte integrante del dispositivo autorizzatorio.

#### **Art. 59 - Zto E Area agricola – norme costruttive e di inserimento ambientale**

1. I progetti di intervento dovranno tenere conto della distribuzione dei volumi edificati circostanti e delle piantumazioni esistenti, con divieto di utilizzo di materiali e forme non in sintonia con le pregresse caratteristiche edilizie, storiche e architettoniche.
2. Ogni nuovo edificio deve essere inserito organicamente nel complesso delle strutture e attrezzature, esistenti o da progettare, a servizio del fondo agricolo.
3. In rapporto alla configurazione del suolo e all'assetto idrogeologico, non sono ammesse modifiche delle quote altimetriche e dell'andamento naturale del deflusso delle acque superficiali, fatto salvo quanto derivante dalle normali operazioni colturali, ivi incluse quelle finalizzate alla riconversione agricola o boschiva delle aree in abbandono.
4. Non è consentita la modifica degli elementi caratteristici del paesaggio agrario, quali il sistema dei sentieri, i manufatti di contenimento dei terreni, la rete della minuta idrografia superficiale.
5. Non è consentito il deposito, anche temporaneo, di materiali di risulta, da costruzione, inerti, rottami e assimilati.

6. È fatta salva la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche e simili, impianti per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili, nonché di percorsi con superficie non impermeabilizzata di larghezza non superiore ai 3,00 m, quali piste ciclabili, equestri o per funzioni di servizio, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e tutela dei beni interessati o di consentire il godimento del paesaggio e il raggiungimento dei punti di pregio.
7. Tutti gli interventi devono essere condotti nel rispetto della configurazione naturale dei luoghi privilegiando l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica.
8. L'insieme delle suddette opere non deve, in ogni caso, avere caratteristiche, dimensioni e sviluppo tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei contesti territoriali interessati.
9. Le trasformazioni edilizie e urbanistiche devono qualificarsi come componenti del paesaggio in cui sono inserite e migliorare, se necessario, le condizioni della stabilità dei suoli e l'equilibrio idrogeologico, privilegiando materiali a basso impatto ambientale con prevalente carattere di biocompatibilità.
10. In rapporto agli insediamenti, agli edifici e ai manufatti rurali esistenti, sono ammesse le trasformazioni fisiche indirizzate al recupero delle caratteristiche tipologiche originarie, nonché dei valori testimoniali delle attività culturali connesse.
11. Nelle nuove costruzioni e nel recupero delle esistenti si dovranno osservare le seguenti norme:
  - a. i tetti dovranno prevedere falde regolari con pendenza non superiore al 35%;  
manto di copertura in coppi o tegole di forma analoga;
  - b. le cornici dovranno essere sagomate secondo la tipologia esistente e comunque con sporgenza non superiore a 50 cm;
  - c. le murature esterne dovranno essere a faccia a vista o intonacate con coloriture tenui di tipo tradizionali, essendo escluse finiture con materiale ceramico o similare (piastrelle, mosaici, ecc.);
  - d. la tinteggiatura sarà scelta entro la gamma dei colori riscontrabili negli edifici rurali esistenti e sarà specificamente approvata dall'Utc, eventualmente su campionatura a richiesta;

- e. i fori di finestre saranno rettangolari con base costituita dal lato minore; la dimensione massima della base e dell'altezza sarà, rispettivamente, di 1,00 m e di 1,50 m;
  - f. i serramenti di porte e finestre saranno in legno, esclusi eventualmente i portoni delle autorimesse, non essendo ammesse superfici a sbalzo, se non di limitate dimensioni e in corrispondenza di porte esterne.
12. La tipologia degli annessi rurali e delle altre pertinenze dovrà essere formalmente e strutturalmente inserita armonicamente nei caratteri predominanti della zona.
  13. Le recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente in pietrame a secco o, in alternativa, mediante palizzata in legno con rete metallica di altezza non superiore a 1,50 m, accoppiate a siepi o a filari di alberi di altezza libera.
  14. In contiguità con centri abitati o nuclei edilizi, le recinzioni possono essere costituite da blocchi di tufo a faccia vista di altezza non superiore a 1,20 m, eventualmente accoppiate a siepi o a filari di alberi di altezza libera.
  15. Le suddette recinzioni, qualora prospicienti a strade vicinali o interpoderali, dovranno distare non meno di 2,00 m dal relativo asse.
  16. Eventuali nuove strade e/o eventuali nuovi accessi carrai necessari al collegamento dei fondi dovranno utilizzare preferibilmente i tracciati esistenti, privilegiando l'utilizzo di viottoli, capezzagne, sentieri e quant'altro abbia già lasciato tracce evidenti sul suolo.
  17. Nuovi tracciati stradali possono essere realizzati, nel caso di risistemazioni fondiari anche parziali, in ragione della dimensione aziendale; in tal caso, il progetto della nuova soluzione viabilistica dovrà indicare le modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale, la salvaguardia dendrologica, la stabilità geomorfologica dei terreni e la continuità idraulica.
  18. È consentita la realizzazione delle necessarie strade interpoderali, aventi sezione trasversale lorda non superiore a 4,00 m e il cui fondo sarà in terra battuta opportunamente stabilizzata, senza applicazione di pavimentazioni impermeabili.
  19. I muri di sostegno o i loro rifacimenti dovranno essere realizzati in pietrame di tufo e, qualora per motivi geotecnici si dovesse fare ricorso ad opere in cemento armato, le stesse dovranno essere rivestite da lastre di tufo o materiali lapidei.

**Art. 60 - Zto E Area agricola e dell'edilizia diffusa esistente– edifici esistenti**

1. Ai fini di quanto previsto nel presente Titolo, il termine edificio è riferito soltanto agli immobili che abbiano caratteristiche di solidità, stabilità e durata, ancorché in condizioni di abbandono o avanzato degrado, soprattutto in relazione ai materiali impiegati nel complesso della costruzione.
2. Non sono considerati edifici i manufatti che abbiano caratteristiche di precarietà quali baracche, tettoie e simili realizzati in legno o privi di tamponamento o con tamponamenti totalmente o parzialmente in legno o materiali simili.
3. I manufatti legittimamente realizzati non considerati edifici possono essere oggetto di intervento, a parità di volume, al fine di garantirne la solidità, stabilità e durata, purché la nuova destinazione sia funzionale all'uso agricolo, essendo esclusa la destinazione residenziale.
4. Negli edifici esistenti possono essere mantenute le destinazioni abitative in atto, purché rurali a servizio di attività agricole, essendo sempre possibile la conversione a funzioni connesse con le attività agro-silvo-pastorali e con attività agrituristiche di cui alla Lr 15/2008..
5. È consentito il recupero dei volumi abitativi e rurali degli edifici esistenti in zona agricola non più funzionali alla conduzione del fondo, esclusivamente per realizzare abitazioni rurali e relative pertinenze.
6. Sono consentiti esclusivamente interventi di restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e sostituzione edilizia con fedele ricostruzione, nonché interventi di ristrutturazione urbanistica senza aumento di volume.

**Art. 61 - Zto E Area agricola e dell'edilizia diffusa esistente– nuova edificazione**

1. Sono ammessi interventi relativi alla costruzione di nuovi edifici destinati ad abitazioni rurali connesse alla conduzione del fondo agricolo, purché il richiedente sia compreso tra i soggetti di cui all'art.57 delle presenti Nta.
2. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale non è possibile superare il Ruf di 0,01 mq/mq, fino ad un massimo di 500 metri cubi di volumetria.
3. Nel computo dei volumi abitativi rurali di cui ai commi precedenti non sono da conteggiarsi gli annessi agricoli, connessi alla conduzione del fondo quali stalle, silos,

magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali, in coerenza con quanto contenuto nel Psa, di cui all'Art. 44 del Ruc, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.

4. La trasformazione avviene nel rispetto dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti agli Artt. 84, 85, 96 e 97 del Ruc:

- $Ruf = 0,01 \text{ mq/mq}$  (per le abitazioni rurali)
- $Iff = 0,10 \text{ m}^3/\text{mq}$  (per gli annessi agricoli)
- $H = 7,50 \text{ m}$  (per le abitazioni rurali)
- $Dc = 5,00 \text{ m}$
- $Df = 10,00 \text{ m}$
- $Ds = 10,00 \text{ m}$

5. Non è consentita l'edificazione in aderenza fra corpi di fabbrica destinati ad uso abitativo rurale e corpi di fabbrica finalizzati alla conduzione del fondo agricolo, che devono essere posti ad una distanza non inferiore a 10,00 m.

6. Per le abitazioni rurali devono essere comunque rispettati i parametri riportati agli artt. 41,42 e 42 delle Nta del Ptcp.

7. Per gli annessi agricoli devono essere comunque rispettati i parametri riportati al comma 5 dell'art.38 delle Nta del Ptcp.

8. Per gli allevamenti zootecnici, che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, non vanno superati i seguenti limiti, in aggiunta a quanto previsto dai precedenti comma 4 e 8:

- indice di copertura 0,05;
- minima distanza dai confini mt. 20.

#### **Art. 62 - Zto E Area agricola e dell'edilizia diffusa esistente – agriturismo**

5. Le iniziative agrituristiche possono essere attivate solo dagli imprenditori agricoli regolarmente iscritti nell'elenco regionale degli operatori agrituristiche di cui alla Lr 15/2008.

6. Per i coltivatori diretti o per gli imprenditori agricoli a titolo principale, è consentita la



trasformazione o utilizzazione dei fabbricati di servizio in residenze a scopo agriturismo, da assoggettare alle norme della Lr 15/2008.

7. Gli annessi relativi alle attività agrituristiche sono consentiti con riferimento ad un numero massimo di 20 posti letto per esercizio, nel rispetto della normativa vigente in materia.
8. In caso di cessazione dell'attività agrituristica, dovranno essere ripristinate le destinazioni d'uso antecedenti alle trasformazioni finalizzate all'attività stessa, eventualmente anche mediante gli idonei interventi edilizi di ripristino funzionale.

### **Art. 63 - Dotazioni territoriali**

1. Le dotazioni territoriali rappresentano la dotazione minima inderogabile di standard urbanistici, ovvero gli spazi e le attrezzature di uso pubblico necessari per le diverse Zto, secondo quanto previsto dal Puc e in osservanza della normativa nazionale e regionale vigente.
2. Il Puc individua gli standard urbanistici e li classifica secondo la loro specifica destinazione, come stabilito dal Dm n.1444/1968 e dalla Lr 9/1990.
3. Gli standard urbanistici, esistenti e di progetto, all'interno del Puc sono relativi a:
  - a) attrezzature per l'istruzione di base e dell'obbligo (Dm 1444/1968);
  - b) verde attrezzato per il gioco e lo sport (Dm 1444/1968);
  - c) parcheggi (Dm 1444/1968);
  - d) attrezzature di interesse comune (Dm 1444/1968);
  - e) attrezzature religiose (Lr 9/1990).
4. Negli standard urbanistici di progetto sono inclusi quali attrezzature di interesse comune i beni confiscati, immobili e fondi, acquisiti e/o in fase di acquisizione da parte dell'Ac ai sensi del D.Lgs. 156/2011 s.m.i.
5. Gli standard urbanistici residenziali sono previsti nella misura complessiva di 18 m<sup>2</sup>/abitante (considerando anche le attrezzature religiose), ripartiti in maniera tale che siano assicurate le quantità minime di seguito riportate:
  - a) attrezzature per l'istruzione di base e dell'obbligo: 4,5 m<sup>2</sup>/abitante;
  - b) verde attrezzato per il gioco e lo sport: 9 m<sup>2</sup>/abitante;
  - c) parcheggi: 2,5 m<sup>2</sup>/abitante;

- d) attrezzature di interesse comune: 2 m<sup>2</sup>/abitante;
  - e) attrezzature religiose: 1 m<sup>2</sup>/abitante (incluse nella quota di cui alla precedente lettera d)
6. Le attrezzature per l'istruzione di base sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
  7. Le attrezzature per l'istruzione di base sono assoggettate agli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia e, nel caso di immobili di interesse storico-artistico, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti agli Artt. 120, 121 e 122 del Ruc.
  8. Nelle aree di progetto a verde attrezzato per il gioco e lo sport (Vi) indicate nel Piano Operativo è possibile indifferentemente realizzare aree a giardino o arredo urbano o, in alternativa, aree per il gioco e lo sport.
  9. Con riferimento alle aree di cui al precedente comma 8:
    - a) i giardini e arredi urbani, quali aiuole, piste pedonali, nuclei gioco per bambini e spazi di verde attrezzato in genere sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria;
    - b) i campi per il gioco del calcetto, del tennis, della pallavolo, del basket e dello sport in genere, sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
  10. Nelle aree di cui al comma 8 è consentita esclusivamente la realizzazione dei manufatti necessari per la gestione, l'utilizzo e l'arredo delle aree stesse, privi di componente volumetrica, compatibili con la sistemazione a verde.
  11. Sulle superfici scoperte di tali aree è consentita esclusivamente la realizzazione di attrezzature per il gioco libero prive di componente volumetrica.
  12. Nelle aree per gioco e sport è consentita esclusivamente la realizzazione dei manufatti necessari per la gestione e l'utilizzo degli impianti sportivi compatibili con la componente volumetrica strettamente necessaria al funzionamento dell'impianto.
  13. Nelle aree di cui al precedente comma 12, è ammessa la installazione di strutture di supporto (chioschi, spogliatoi, locali di servizio, gazebo, palchi, tribune, ecc.) da realizzare in materiali ecocompatibili e con caratteristiche di smontabilità.
  14. Le aree a verde attrezzato per il gioco e lo sport, di cui al precedente comma 8, sono assoggettate agli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.

15. I parcheggi di uso pubblico, esistenti (sigle in minuscolo) e di progetto (sigle in maiuscolo), si intendono a raso e sono indicati con le sigle: p; P.
16. I parcheggi, di cui al precedente comma 15, sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.
17. I parcheggi in superficie a raso possono configurarsi come piazze e come zone di filtro (di attestazione a parchi, giardini, impianti sportivi, insediamenti). La sistemazione di un parcheggio in superficie a raso deve essere reversibile a garanzia della flessibilità nella possibilità di utilizzo dell'area, in modi e per funzioni alternative.
18. Qualora dotati di un numero di posti auto superiore a 10, tali parcheggi devono essere adeguatamente piantumati, di norma in ragione di un albero di media grandezza ogni 3 posti auto.
19. Per i parcheggi sono ammesse le attrezzature di servizio compatibili e complementari, funzionali alla fruizione dei parcheggi quali: chioschi e servizi igienici, custodia.
20. I parcheggi, di cui al precedente comma 17, sono assoggettati agli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione, così come definiti agli Artt. 120 e 121 del Ruc.
21. Le attrezzature di interesse comune, esistenti (sigle in minuscolo) si articolano in:
  - municipio: i1;
  - polizia municipale: i2;
  - azienda sanitaria locale: i3;
  - cineteatro sant'aniello: i4;
  - casa del cane: i5;
  - distributore carburanti: i6;
  - cimitero: cm;
22. Le attrezzature di interesse comune, di progetto (sigle in maiuscolo) si articolano in:
  - a) area cimiteriale con annessi parcheggi e verde attrezzato per il gioco e lo sport: Cm;
  - b) beni confiscati alla Camorra (D.Lgs.156/2011 smi): Ci;
  - c) piazza mercato: l1
23. Le attrezzature di interesse comune, di cui ai precedenti comma 21 e 22, sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
24. Le attrezzature di interesse comune esistenti, di cui al precedente comma 21, sono

assoggettate agli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia e, nel caso di immobili di interesse storico-artistico, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti agli Artt. 120, 121, 122 e 129 del Ruc.

25. Le attrezzature di interesse comune di progetto di cui al comma 22 lettera b sono assoggettate agli interventi di cui al precedente comma 24, qualora si trattasse di rifunzionalizzazione di edifici esistenti. I fondi confiscati liberi saranno destinati alla realizzazione di attrezzature religiose assistenziali, secondo i parametri, rapporti e indici di cui al successivo comma 33.
26. Le attrezzature di interesse comune di progetto di cui al comma 22 lettera a sono assoggettate alla disciplina nazionale e regionale di settore, per quel che riguarda servizi delle polizia mortuaria, trasporti, gestione e custodia dei cimiteri e locali annessi, concessione aree e manufatti destinati alla sepoltura privata nonché la costruzione di sepolcri privati, cremazione, e in genere per tutte le diverse attività connesse con l'evento funebre e la custodia delle salme.
27. La sistemazione delle superfici scoperte delle attrezzature di cui al precedente comma 26 è disciplinata secondo quanto stabilito precedentemente per le aree a verde attrezzato e parcheggi e dovrà inoltre garantire l'ottimizzazione del traffico veicolare, pedonale, ciclabile, in relazione all'organizzazione esterna della viabilità sia pubblica che privata, anche dal punto di vista infrastrutturale (pavimentazioni, illuminazione pubblica, sottoservizi, rete smaltimento acque meteoriche, dimensioni geometriche dei percorsi, etc.), al fine di pervenire ad una funzionale razionalizzazione dell'intero perimetro.
28. La piazza mercato l1 di progetto a ridosso del centro storico è destinata ad ospitare manifestazioni temporanee quali mercati rionali, sagre, fiere, feste ed ad essere appositamente attrezzata per il montaggio di strutture temporanee, realizzate in legno o materiali leggeri, quali chioschi, gazebo, arene, tribune, tensostrutture, o ad esse assimilabili compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti.
29. Le attrezzature religiose ricomprendono chiese, cappelle, centri parrocchiali e fondazioni a carattere religioso.
30. Le attrezzature religiose, di cui al precedente comma 30, sono da considerarsi opere di

urbanizzazione secondaria.

31. Le attrezzature religiose, di cui al precedente comma 30, sono assoggettate agli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti agli Artt. 120, 121, 122 e 129 del Ruc.
32. Per le attrezzature religiose, di cui al precedente comma 30, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è altresì consentita la demolizione e ricostruzione.
33. La realizzazione di nuove strutture religiose, centri parrocchiali, assistenziali, si attua nel rispetto dei seguenti parametri, rapporti e indici, definiti agli Artt. 79, 84, 85, 95, 98 e 101 del Ruc:
  - $R_{uf} = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $R_{cf} = 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $R_p = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $S_{pp} = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^3$
  - $H = 10 \text{ m}$
  - $D_c = 5,00 \text{ m}$
  - $D_f = 10,00 \text{ m}$
  - $D_s = 5,00 \text{ m}$
34. Tutte le aree per standard urbanistici, costituiscono le superfici in cui mettere in essere gli interventi di forestazione urbana, consistenti nella messa a dimora di un albero per ogni bambino nato o adottato, di cui alla legge 10/2013.
35. Gli standard urbanistici sono realizzati e/o gestiti, in via prioritaria, dal soggetto proprietario del suolo, sulla base di apposita convenzione pluriennale con il Comune tesa a stabilire le modalità di esercizio finalizzate all'uso pubblico e di fruizione nonché le tariffe da praticare nel caso tale uso sia a titolo oneroso.
36. Le tipologie costruttive dei manufatti da realizzare, nonché lo schema di atto convenzionale che disciplina le modalità di svolgimento delle attività e il rapporto pubblico-privato, sono oggetto di apposito regolamento da approvarsi con deliberazione di Consiglio comunale.
37. Nel caso di inerzia o rifiuto all'attuazione delle previsioni da parte dei soggetti proprietari dei suoli, il Comune fissa un termine decorso il quale si sostituisce ad essi

esperendo le relative procedure di legge.

38. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante PdiCc, così come definiti dagli Artt. 105 e 196 del Ruc.

#### **Art. 64 – Attrezzature di interesse generale e impianti tecnologici**

1. Tale Zto comprende i lotti su cui sono presenti le attrezzature di interesse generale e gli impianti tecnologici esistenti, nonché i lotti su cui sono state previste le attrezzature e gli impianti di progetto.
2. Le attrezzature di interesse generale e gli impianti tecnologici esistenti sono:
  1. Darsena
  2. Deposito barche
  3. Depuratore
  4. Consorzio generale di bonifica del bacino inferiore del Volturno
  5. Corpo forestale dello stato: centro di formazione nazionale
  6. Corpo forestale dello stato: posto fisso Utb
  7. Campo da golf
  8. Impianto di smaltimento RSU
  9. Centro sanitario di assistenza, cura e benessere
3. Le attrezzature di interesse generale e gli impianti tecnologici di progetto sono:
  10. Porto turistico
  11. Porto a secco
  12. Centro sanitari di assistenza, cura e benessere
  13. Parco golenale attrezzato
  14. Isola ecologica
4. In tale Zto, la trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante PdiCc, così come definiti agli Artt. 110 e 196 del Ruc.
5. E' esclusa l'attività residenziale.
6. Per tutti manufatti esistenti, di cui al comma 2 sono consentite la manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia, così come definiti agli Artt. 120, 121 e 129 del Ruc.

7. Per le attrezzature di cui al comma 2 ai numeri 3 e 8, oltre agli interventi di cui al comma 6, possono essere previsti nuovi limitati volumi finalizzati esclusivamente all'efficientamento degli impianti preesistenti.
8. Per le attrezzature di progetto, di cui al comma 3, vale quanto disciplinato dai seguenti comma.
9. Per il porto turistico in località Pinetamare, di cui al comma 3 n.10, vale quanto previsto dalla concessione regionale ad hoc.
10. Per il porto a secco, di cui al comma 3 n. 11, sono consentite esclusivamente volumetrie di servizio strettamente necessarie alla conduzione dell'attività svolta, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
  - $V_t = 80 \text{ m}^3$ , per spogliatoi;
  - $V_t = 30 \text{ m}^3$ , per guardianie;
  - $V_t = 30 \text{ m}^3$ , per locali deposito.

Tali volumetrie di servizio potranno essere realizzate esclusivamente con elementi prefabbricati leggeri, interamente rimovibili, che non comportino strutture di fondazione o di sostegno permanenti.

11. Per l'attrezzatura di cui al comma precedente sono altresì previsti volumi per uffici per una Slp non superiore a  $200\text{m}^2$ , per un solo livello fuori terra e per un'altezza massima di 3,50 m, da realizzarsi sempre con elementi lignei o prefabbricati leggeri, interamente rimovibili.
12. Per il centro sanitario di assistenza, cura e benessere sono ammesse esclusivamente funzioni di assistenza sanitaria e tutto quanto possa concorrere alla cura e al benessere e la trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante PdiCc, così come definito all'Art. 196 del Ruc.
13. Per la realizzazione degli interventi di cui al comma precedente sono obbligatori:
  - a) l'utilizzo di tecniche costruttive, con criteri di sostenibilità e utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa;
  - b) la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica.
14. La trasformazione urbanistico-edilizia di cui al comma 12 si attua nel rispetto dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti agli Artt. 84,

85, 96, 98, 101 del Ruc:

- $R_{ut}=0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $R_{uf} = 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $R_p = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $S_{pp} = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^3$
- $H = 7,00 \text{ m}$
- $D_c = 5,00 \text{ m}$
- $D_f = 10,00 \text{ m}$
- $D_s = 5,00 \text{ m}$
- $I_{alb} = 20$  alberi ogni  $100 \text{ m}^2$  di superficie territoriale

15. A servizio di ciascuna struttura prevista, in aggiunta alla  $S_{pp}$ , prevista nella misura di cui al precedente comma 14, possono essere previste aree per parcheggio, anche interrato, nella misura minima di  $8,00 \text{ m}^2$  per ogni posto letto.
16. Per il parco golenale attrezzato, di cui al comma 3 n.13, è consentita esclusivamente la realizzazione dei manufatti strettamente necessari per la gestione, l'utilizzo e l'arredo delle aree stesse, compatibili con la sistemazione a verde.
17. Per l'attrezzatura di cui al comma precedente, è consentita inoltre la realizzazione di sentieri e guadi atti a consentire l'accesso e la visita alla zona, nonché interventi di recupero ambientale, di mitigazione di eventuali rischi idrogeologici e di messa in sicurezza.
18. Nelle aree di cui al precedente comma 17, è ammessa la installazione di strutture di supporto (chioschi, spogliatoi, locali di servizio, gazebo, palchi, tribune, ecc.) da realizzare in materiali ecocompatibili e con caratteristiche di smontabilità.
19. Per l'isola ecologica, di cui al comma 3 n.14, oltre a quanto previsto dal Dm 8 aprile 2008 e dalla normativa regionale di settore, sono consentite volumetrie di servizio strettamente necessarie alla conduzione dell'attività svolta, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
  - $V_t = 80 \text{ m}^3$ , per spogliatoi;
  - $V_t = 30 \text{ m}^3$ , per guardianie;
  - $V_t = 30 \text{ m}^3$ , per locali deposito.

Tali volumetrie di servizio potranno essere realizzate esclusivamente con elementi



prefabbricati leggeri, interamente rimovibili, che non comportino strutture di fondazione o di sostegno permanenti.

#### **Art. 65– Zona F aree a valenza naturalistico-ambientale**

1. Tale Zto riguarda il complesso delle aree a valenza paesaggistico-ambientale a vario titolo vincolate presenti sul territorio e tutte le zone libere cui si riconosce pregio ambientale e paesaggistico, suscettibili di tutela e valorizzazione, anche al fine di decomprimere e/o minimizzare i fattori di pressione causati dal sistema insediativo consolidato.
2. Tale Zto è articolata nelle seguenti sottozone:
  - F1 – turismo naturalistico
  - F2 – esercizi turistico-ricettivi all'aria aperta
  - F3 – riserve naturali e aree boscate
  - F4 - area a verde periurbano di filtro e di tutela
  - F5 – arenili e lidi balneari
3. In tali zone è escluso l'insediamento di funzioni residenziali e sono vietate attività zootecniche.
4. E' consentito l'insediamento di funzioni turistico-ricettive secondo parametri e modalità specificate per le singole aree negli articoli di seguito.
5. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del DLgs 42/2004 è prescritta l'autorizzazione paesaggistica per l'esecuzione di ogni tipo di intervento che possa arrecare "pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione" secondo l'Art. 146 del DLgs 42/2004 e smi.
6. Per tutti gli interventi ammessi è prioritario l'utilizzo di materiali e tecniche ecocompatibili e comunque sempre l'impiego di soluzioni che non compromettano la vocazione naturalistica e la valenza paesaggistica delle aree.
7. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante Ied o mediante PdiCc, così come definiti agli Artt. 105 e 196 del Ruc.

#### **Art. 66– F1 turismo naturalistico**

1. In tale Zto sono compresi i suoli liberi agricoli e il sistema di laghi artificiali ai quali si riconosce una potenzialità turistico-naturalistica.
2. Nelle aree libere è esclusa l'edificazione e sono ammessi interventi di rinaturalizzazione con tecniche di ingegneria naturalistica e attività di rimboschimento con specie autoctone
3. Sono vietate attività zootecniche.
4. Per i suoli incolti è consentita la riconversione a usi boschivi, sempre che ciò non comporti sostanziali modifiche orografiche e morfologiche e sia in linea con la destinazione turistico-naturalistica dell'area.
5. E' consentito l'attrezzaggio con percorsi pedonali anche corredati di aree di permanenza e riposo, solo in legno e comunque sempre con materiali ecocompatibili che siano in linea con la vocazione naturalistica dell'area.
6. Sono consentiti, inoltre, per le attività di cui al comma 6 dell'art 65 solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definite agli Artt. 120 , 121 e 129 del Ruc, purché non contrastino con le previsioni del Puc.
7. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led, così come definito all Art. 105 del Ruc.

#### **Art. 67– F1 turismo naturalistico – perequazione lacustre**

1. L'insediamento di funzioni turistico-ricettive a basso impatto ambientale e paesaggistico è consentito attraverso la *perequazione lacustre* che consiste nella realizzazione di *isole galleggianti eco-friendly* secondo i seguenti indici parametrati relativamente alla superficie degli specchi d'acqua:
  - a)  $Rul=0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - b)  $H= 3,50 \text{ m}$
2. E' consentito prevedere lungo la sponda del lago delle *strutture di service*<sup>2</sup> strettamente connesse alla funzionalità delle isole galleggianti ad una distanza minima di mt 50 per

---

<sup>2</sup> *biglietterie, accoglienza, deposito attrezzi, deposito bagagli, bar, ristorante, locali uffici-amministrazione, guardiana, portierato, spogliatoi, servizi igienici e quanto altro finalizzato al funzionamento delle strutture ricettive galleggianti*

una Sul in applicazione di un  $Rul=0,015 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (rispetto alla superficie acquatica di riferimento), per un massimo di 1500m<sup>2</sup> e altezza massima di 3,50m.

3. Qualora tali strutture di service siano allocate nelle zone D3 limitrofe, potranno avere un incremento pari al 100% di Sul (Sulmax=3000m<sup>2</sup>) da intendersi aggiuntivi alle preesistenti volumetrie D3.
4. E' consentita altresì la praticabilità degli elementi di copertura al fine della realizzazione di terrazze panoramiche, non stabilmente coperte, utilizzando esclusivamente ombrelloni o dehors non stabilmente ancorati alla struttura sottostante.
5. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante Pua o progetto unitario mediante PdiCc, così come definiti agli artt. 110 e 196 del Ruc.

#### **Art. 68– F2 esercizi turistico-ricettivi all'aria aperta**

1. In tale Zto sono comprese le aree libere organizzate per il soggiorno e la sosta dei turisti, sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, in tende, roulottes ed altri manufatti realizzati in materiali leggeri non vincolati permanentemente al suolo (semplicemente appoggiati o ancorati al suolo).
2. E' esclusa l'edificazione e la residenza stanziale.
3. Nel dimensionamento delle piazzole e dei luoghi di sosta devono essere garantiti i requisiti minimi previsti dalla norma regionale di settore, così come disciplinato dall'art. 157 del Ruc.
4. Dovranno essere in ogni caso garantiti parcheggi per un numero non inferiore a quello delle piazzole.
5. Per tutte le strutture dovranno essere utilizzati materiali eco-compatibili e dovranno preferirsi in via prioritaria fonti di energia rinnovabili.
6. Dovranno essere garantiti spazi aperti e attrezzati dedicati al gioco, allo sport all'aria aperta e percorsi pedonali e/o di jogging.
7. Non meno del 50% della superficie territoriale complessiva deve essere ombreggiata con alberature, utilizzando essenze autoctone, per un numero complessivo di piante d'alto fusto non inferiore a 1 ogni 10 utenti ospitabili.
8. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante PUA o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante PdiCc, così come definiti agli Artt. 105 e 196 del Ruc.

9. Possono essere previsti servizi comuni centralizzati e di supporto all'attività, nel rispetto dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti agli Artt. 79, 84, 85, 98, 99, 100, 101 del Ruc:
- $R_{ut} = 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $R_{ct} = 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $R_p = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $S_{pp} = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^3$
  - $H = 3,50 \text{ m}$
  - $D_c = 5,00 \text{ m}$
  - $D_f = 10,00 \text{ m}$
  - $D_s = 10,00 \text{ m}$
  - $I_{alb} = 20$  alberi ogni  $100 \text{ m}^2$  di superficie territoriale

#### **Art. 69– F3 riserve naturali e aree boscate**

1. In tale Zto sono comprese le zone Sic, Zps, le aree ricadenti all'interno della Riserva Naturale Regionale "Foce del Volturno – Costa di Licola e Lago di Falciano, nonché tutte le zone libere cui si riconosce pregio ambientale e paesaggistico, suscettibili, per questo, di tutela.
2. Per tale zona si prevede la conservazione dell'ambiente naturale nella sua integrità
3. È esclusa l'edificazione.
4. È vietata l'attività zootecnica.
5. Qualsiasi intervento deve essere inquadrato nel regime autorizzatorio disciplinato dal quadro normativo nazionale e regionale in materia.
6. Può essere prevista la realizzazione di sentieri, guadi e attraversamenti esistenti atti a consentire l'accesso e la visita alla zona.
7. Sono consentiti esclusivamente interventi di recupero ambientale, di mitigazione di eventuali rischi idrogeologici e di messa in sicurezza.
8. È vietata l'attività venatoria, salvo deroga per prelievi faunistici ed abbattimenti selettivi, necessari per ricomporre equilibri ecologici, su iniziativa e responsabilità delle autorità competenti.
9. È vietata l'asportazione di minerali, salvo deroga per straordinarie esigenze, derivanti da

calamità pubbliche, da recupero ambientale e dall'uso di particolari materiali destinati ad attività scientifiche.

10. Per i suoli incolti, compatibilmente con regimi di vincolo esistenti, è consentite le riconversioni a usi boschivi, sempre che ciò non comporti sostanziali modifiche della configurazione del suolo e dell'assetto idrogeologico.

#### **Art. 70– F4 area a verde periurbano di filtro e di tutela**

1. Sono comprese tutte quelle aree libere, agricole e/o naturali, intercluse o al margine della trama infrastrutturale e edificata.
2. Le funzioni preesistenti agricole sono confermate ad esclusione delle attività zootecniche ritenute incompatibili per la prossimità al centro abitato.
3. In tali aree sono ammessi interventi di bonifica e/o mitigazione, di rinaturalizzazione attraverso tecniche di ingegneria naturalistica.
4. Sono ammesse attività di rimboschimento con specie autoctone e realizzazione di orti urbani da parte di privati e/o associazioni, che possono essere utilizzati anche per iniziative di didattica ambientale.
5. Percorsi pedonali, ciclabili, aree di sosta e tutto quanto necessario per l'accesso e la fruizione di dette aree devono essere progettati con soluzioni e materiali ecocompatibili.
6. Sono ammesse aree per il gioco e lo sport all'aria aperta, spazi di aggregazione per attività ludico-ricreative improntate alla didattica e sensibilizzazione ambientale.
7. E', altresì, consentita la realizzazione di standard urbanistici di uso pubblico di iniziativa privata, in convenzione con il Comune, senza contenuto volumetrico e con sole volumetrie di servizio strettamente necessarie alla conduzione dell'attività svolta, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
  - $V_t = 80 \text{ m}^3$ , per spogliatoi sportivi;
  - $V_t = 30 \text{ m}^3$ , per guardianie;
  - $V_t = 30 \text{ m}^3$ , per locali deposito.

Tali volumetrie di servizio potranno essere realizzate esclusivamente con elementi prefabbricati leggeri, interamente rimovibili, che non comportino strutture di fondazione o di sostegno permanenti.

8. I parcheggi dovranno essere convenientemente alberati, qualora dotati di un numero di posti auto superiore a 10 devono essere adeguatamente piantumati di norma in ragione

di un albero di media grandezza ogni 3 posti auto, e pavimentati con materiali permeabili.

9. In prossimità delle strade e di superfici impermeabili è possibile realizzare *rain garden*- piccoli bacini di ritenzione/infiltrazione- per la raccolta di acque meteoriche al fine di ridurre in caso di piogge intense, l'effetto run-off , con il contenimento del flusso idrico alle condotte fognarie, contrastando in modo attivo gli allagamenti del tessuto urbano.

#### **Art. 71– F5 arenili e lidi balneari**

1. Per tali aree dovranno essere redatti piani attuativi di utilizzazione (PAD), al fine di favorire la migliore funzionalità e produttività delle attività turistiche esistenti, secondo quanto disciplinato dal PUAD regionale, che ne regola anche le funzioni gestorie.
2. Qualsiasi manufatto, i percorsi pedonali di accesso, le recinzioni di confine, ecc. dovranno rispettare le caratteristiche morfologiche del luogo e non alterare l'aspetto paesaggistico né precludere la vista verso il mare.
3. I manufatti di cui al comma 2 dovranno, altresì, essere realizzati facendo ricorso ad opere di ingegneria naturalistica, nonché messi in opera con tecnologie leggere, facilmente adattabili a trasformazioni, adeguamenti e rimozioni.

### **CAPITOLO IV – VIABILITA'**

#### **Art. 72- Viabilità esistente**

1. Le zone destinate alla viabilità sono inedificabili.
2. La viabilità veicolare si distingue in:
  - strada di tipo A - autostrada: strada a doppia carreggiata con almeno due corsie e corsia di emergenza per senso di marcia e banchine;
  - strada di tipo B – extraurbana principale strada a doppia carreggiata con almeno due corsie per senso di marcia e banchine;
  - strada di tipo C - extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine;
  - strada di tipo E - urbana di quartiere: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree

attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata;

- strada di tipo F - locale: strada urbana o extraurbana, opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 del DLgs n. 285/1992, non facente parte degli altri tipi di strade.
- 3. La viabilità veicolare esistente è individuata con apposita simbologia negli elaborati grafici relativi denominati "Mobilità esistente" (E.1-E.2-E.3) e nella tavola grafica del "Piano strutturale" (G.1).
- 4. La viabilità veicolare è assoggettabile ad interventi di riqualificazione tesi a regolarizzarne il tracciato e la sezione.
- 5. Le strade extraurbane vanno adeguate alla larghezza minima prevista dalla normativa.
- 6. Tutti i tratti della rete viaria che risultano sprovvisti di pavimentazione sono oggetto di un programma di interventi volto a realizzarne il manto stradale.
- 7. Le indicazioni, contenute negli appositi elaborati grafici, di cui al precedente comma 3, riguardanti il tracciato e le intersezioni, non hanno valore strettamente prescrittivo, in quanto l'esatto andamento e le dimensioni di tali opere è definito in fase progettuale, durante la quale dovranno essere previsti percorsi pedonali protetti e/o percorsi ciclabili, ove tecnicamente realizzabili.
- 8. L'Ac possiede diritto di esproprio delle aree comprese in una fascia di 5 m dal margine di tutti gli assi viari individuati nel suddetto grafo stradale, per possibili opere di ampliamento.
- 9. Qualsiasi edificio deve, in ogni caso, rispettare una distanza minima dalla strada di 10 m, salvo diverse prescrizioni dettate dagli articoli delle presenti Nta che disciplinano le singole Zto.

### **Art. 73- Viabilità di progetto**

- 1. Comprende le superfici entro le quali sono consentiti interventi di adeguamento o di nuovo impianto delle infrastrutture per la mobilità.
- 2. È individuata con apposita simbologia negli elaborati grafici denominati "Mobilità di progetto" (H.2-H.3-H.4) ed è assoggettata agli interventi espressamente evidenziati.
- 3. Le indicazioni, contenute negli appositi elaborati grafici, di cui al precedente comma 2, riguardanti il tracciato e le intersezioni, non hanno valore strettamente prescrittivo, in

quanto l'esatto andamento e le dimensioni di tali opere è definito in fase progettuale, durante la quale dovranno essere previsti percorsi pedonali protetti e/o percorsi ciclabili, ove tecnicamente realizzabili.

4. Le strade extraurbane vanno adeguate alla larghezza minima prevista dalla normativa.
5. Con l'approvazione del progetto delle suddette opere può essere prevista una modifica della superficie impegnata dalle stesse in misura non superiore al 10% delle previsioni del Puc, anche finalizzata all'adeguamento dei confini catastali delle particelle interessate.
6. Alle superfici residuali, derivanti dall'applicazione del precedente comma 5, si estende la classificazione della Zto limitrofa prevista dal Puc.
7. Qualora le nuove strade dovessero interferire con preesistenti canalizzazioni per il deflusso delle acque, la loro costruzione è subordinata alla preventiva realizzazione di apposite canalizzazioni sostitutive.
8. I materiali e le forme delle opere d'arte devono essere idonei all'inserimento nell'ambiente circostante.
9. La viabilità di progetto è da considerarsi opera di urbanizzazione primaria.
10. Qualsiasi edificio deve, in ogni caso, rispettare una distanza minima dalla strada di 10 m, salvo diverse prescrizioni dettate dagli articoli delle presenti Nta che disciplinano le singole Zto.

## **CAPITOLO V - SISTEMA DELLE PROTEZIONI**

### **Art. 74– Vincolo paesaggistico**

1. Sono beni paesaggistici gli immobili e le aree di cui all'Art.134 del DLgs 42/2004 e smi:
  - a) gli immobili e le aree indicati all'articolo 136 della DLgs 42/2004, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141 del DLgs 42/2004;
  - b) le aree indicate all'articolo 142 del DLgs 42/2004;
  - c) gli immobili e le aree comunque sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli articoli 143 e 156 del DLgs 42/2004.
2. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del DLgs 42/2004 l'autorizzazione paesaggistica è prescritta per l'esecuzione di ogni tipo di intervento che



possa arrecare “pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione” secondo l’Art. 146 del DLgs 42/2004 e smi.

3. Rientrano in questa categoria i beni immobili di interesse paesistico decretati con DM 22.02.1970 ed individuati ai sensi del Dlgs.63/2008.

#### **Art. 75 - Vincolo ambientale**

1. Il vincolo ambientale, recepito quale vincolo paesaggistico di cui all’Art.142 del DLgs 42/2004 e smi., impone una zona di rispetto della profondità di 150 m dagli argini ai lati dei corsi d’acqua e di 300 m dalla linea di battigia per i territori costieri.
1. Nelle fasce di rispetto previste possono essere autorizzate esclusivamente opere di consolidamento degli argini, di regimentazione delle acque, parchi pubblici, percorsi viari o la coltivazione agricola.
2. Sono consentiti, inoltre, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definite agli Artt. 120 e 121 del Ruc, degli edifici esistenti, purché non contrastino con le previsioni del Puc.
3. Nelle fasce di rispetto di cui sopra ogni attività deve essere comunque oggetto delle disposizioni di cui all’Art. 146 dello stesso DLgs 42/2004 e smi.

#### **Art. 76 - Vincolo idrogeologico**

1. Il Vincolo Idrogeologico, istituito con Regio Decreto n. 3267/1923, ha la finalità di tutelare le aree del territorio comunale che, per effetto di interventi e trasformazioni comportanti movimentazioni di terreno, possono essere soggette a situazioni di dissesto in termini di stabilità di versante, innesco di fenomeni erosivi o di regimazione delle acque, con possibilità di danno pubblico.
2. Le aree sottoposte a vincolo idrogeologico sono subordinate ad una procedura istruttoria atta a valutare la compatibilità dell’operazione con il regolare deflusso idrico e la stabilità dei luoghi .
3. Sono consentite tutte le attività di tutela e valorizzazione di dette aree che non modificano lo stato dei luoghi, così come previsto dalle disposizioni comunitarie, nonché dalla disciplina nazionale e regionale in materia.

**Art. 77 - Vincolo boschivo**

2. Il vincolo boschivo ex L431/1985 è recepito quale vincolo paesaggistico di cui all'Art.142 del DLgs 42/2004 e smi.
2. Ogni attività è soggetta a regime autorizzatorio, così come disciplinato all'Art. 146 dello stesso DLgs 42/2004 e smi.
3. Sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definite agli Artt. 120 e 121 del Ruc, degli edifici esistenti, purché non contrastino con le previsioni del Puc.

**Art. 78 - Vincolo di tutela delle cose di interesse storico artistico**

1. Sono soggette alla presente legge le cose, immobili e mobili, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnografico.
2. Negli elementi e complessi di interesse archeologico sono ammesse solamente le misure e gli interventi di tutela e di valorizzazione, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione del bene, previsti da piani o progetti di iniziativa pubblica definiti dal Comune di intesa con la competente Soprintendenza.
3. Fino al momento della vigenza dei piani o progetti di cui al comma 2, sono ammesse soltanto attività di studio, di ricerca, di scavo e di restauro, a opera, ove previsto ai sensi delle leggi vigenti, della competente Soprintendenza o dei soggetti da questa autorizzati, oppure, negli altri casi, degli enti e degli istituti scientifici autorizzati dal Comune.
4. Si applicano le disposizioni di cui alla Legge 1 giugno 1939, n. 1089 e smi.

**Art. 79 - Aree demaniali marittime**

1. Sono le aree così come rilevate dalla linea di andamento del confine tracciato dal Sistema Informativo Demanio (S.I.D.), ad eccezione delle aree di cui all'art. 31 Cod.Nav., in carenza dell'atto interministeriale di delimitazione.
2. Per tali aree, così come definito nel PUAD regionale, dovranno essere redatti piani attuativi di utilizzazione (PAD), al fine di favorire la migliore funzionalità e produttività delle attività turistiche esistenti.
3. Le norme regolamentari nell'esercizio delle funzioni gestorie sono stabilite con disciplina regionale attraverso il PUAD.

**Art. 80 - Fasce di rispetto di torrenti, canali e fossi**

1. Lungo le sponde dei fiumi, ai sensi della Lr 14/1982, punto 1.7 dell'Allegato I, è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di pertinenza idraulica della profondità di 50,00 m dal limite del demanio.
2. Lungo le sponde dei torrenti a scarsa portata, ai sensi della Lr 14/1982, punto 1.7 dell'Allegato I, è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di pertinenza idraulica della profondità di 10,00 m dal limite del demanio.
3. Nelle fasce di rispetto dei canali e dei fossi, di seguito definiti canali, è vietata, quand'anche ammissibile ai sensi delle disposizioni attinenti la Zto interessata, la nuova costruzione di edifici, ed è disposto che gli ampliamenti eventualmente ammissibili non devono comportare avanzamento dei fronti degli edifici verso i canali.
4. Nelle fasce di 10,00 m dai cigli dei canali sono altresì vietate la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio puntuale non afferente la gestione delle dinamiche idrauliche, il deposito permanente o temporaneo di qualsiasi materiale, l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.
5. Al fine di garantire l'efficienza dei canali pubblici, sia di scolo che di irrigazione, sono stabilite fasce di protezione che si estendono:
  - a) per i canali incassati, dal ciglio degli stessi, per 3,00 m ove l'ampiezza del fondo dei canali sia pari o inferiore a 0,50 m, e per 4,00 m ove l'ampiezza del fondo dei canali sia superiore a 0,50 m;
  - b) per i canali arginati, dal piede delle scarpate esterne degli argini, ovvero da ciglio del controfosso, per 4,00 m.
6. Le fasce di cui al comma 4 sono riservate al deposito delle erbe derivanti dai diserbamenti, al deposito del materiale di spurgo e al transito dei mezzi meccanici impiegati nell'attività di regolazione del regime idraulico e del personale a essa addetto.
7. È in ogni caso vietata qualsiasi attività:
  - a) che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza, la convenienza all'uso, degli argini dei canali e dei loro accessori;

- b) che possa produrre ingombro totale o parziale dei canali, od ostacolare in qualsiasi modo il naturale e libero deflusso delle acque.
- 8. È in particolare vietato il tombamento dei tratti a cielo aperto dei canali, fatte salve eventuali esplicite previsioni del presente Puc.
- 9. Per i tratti tombati è sempre ammissibile il ripristino della sistemazione a cielo aperto.

#### **Art. 81 - Zone di salvaguardia dei pozzi e delle sorgenti**

1. Al fine di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, ai sensi del Dpr 236/1988 e dal DLgs 152/2006, sono stabilite, a salvaguardia delle sorgenti, dei pozzi a uso idropotabile e dei punti di presa delle acque:
  - a) zone di protezione assoluta;
  - b) zone di salvaguardia.
2. Le zone di protezione assoluta sono stabilite attorno alle sorgenti, ai pozzi a uso idropotabile e ai punti di presa delle acque, per un'estensione di raggio pari a 10 m, entro le quali è vietato qualsiasi intervento, essendo consentiti esclusivamente la realizzazione e il mantenimento di opere di presa delle acque e di costruzioni di servizio; devono essere adeguatamente protette e provviste di canalizzazioni per le acque meteoriche.
3. Le zone di salvaguardia sono stabilite attorno alle sorgenti, ai pozzi a uso idropotabile e ai punti di presa delle acque, per un'estensione circolare, con centro in corrispondenza della sorgente o del pozzo, di raggio pari a 200 m.
4. Nella zona di salvaguardia, di cui al precedente comma 3, sono vietate le seguenti trasformazioni e attività:
  - a) il pascolo e la stabulazione di bestiame;
  - b) l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - c) lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

- d) la dispersione nel suolo, ovvero l'immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
  - e) la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
  - f) l'apertura di pozzi a eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
  - g) l'apertura e la coltivazione di cave;
  - h) lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
  - i) la realizzazione e il mantenimento di discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
  - j) la realizzazione e il mantenimento di impianti di trattamento di rifiuti;
  - k) la realizzazione e il mantenimento di centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - l) la realizzazione e il mantenimento di aree cimiteriali;
  - m) la realizzazione e il mantenimento di fognature e di pozzi perdenti.
5. Le zone di protezione assoluta e le zone di salvaguardia, stabilite a tutela delle sorgenti, dei pozzi a uso idropotabile e dei punti di presa delle acque, non incidono sulla zonizzazione e sulle previsioni del Puc creando diverse attribuzioni alle aree interessate.
6. Le zone di protezione assoluta e le zone di salvaguardia sono soppresse, in conseguenza della loro eventuale chiusura, con opere che impediscano non soltanto la captazione delle acque e il loro utilizzo per il consumo umano ma anche la veicolazione di sostanze potenzialmente inquinanti nei corpi idrici sotterranei.
7. Quanto stabilito nel presente articolo si applica anche ai pozzi di nuova costruzione.

## **Art. 82 - Aree percorse dal fuoco**

1. Alle aree percorse dal fuoco si applica la legge 353/2000 e s.m.i.
2. Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno 15 anni.
3. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente.

4. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro 15 anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto.
5. È inoltre vietata per 10 anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, la relativa autorizzazione o concessione.

#### **Art. 83 - Usi civici**

1. Gli usi civici sono diritti d'uso che spettano a coloro che compongono una determinata collettività<sup>3</sup>.
2. Si applica la legge 1766/1927 e smi e il relativo Regolamento di esecuzione Rd 332/1928 e la Lr 11/1981.

#### **Art. 84 - Fascia di rispetto stradale Dm 1404/1968**

1. Vigono le disposizioni relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, da osservare nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dagli strumenti urbanistici generali ai sensi del Dm 1404/1968; tali disposizioni si applicano anche qualora non espressamente riportate negli appositi grafici, comprensivi dei triangoli di visuale, in corrispondenza di intersezioni.
2. Tali aree sono inedificabili ad eccezione:
  - a) delle recinzioni;
  - b) delle opere di infrastrutturazione del territorio (percorsi pedonali e ciclabili, sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura, parcheggi pubblici o di uso pubblico, nuovi impianti di distribuzione dei carburanti);
  - c) degli impianti tecnologici a rete a servizio dell'agricoltura, restando comunque esclusi tutti i manufatti non strettamente collegati agli impianti di cui sopra.

---

<sup>3</sup> Sono riportati nella tavola tematica relativa all'interno della sezione dell'Analisi urbanistica del territorio; per maggiori specifiche si rimanda alle tavolette di dettaglio allegata all'intera documentazione del Puc.

3. È fatto salvo quanto da osservare per le diverse tipologie di strada ricadenti nel territorio comunale, in applicazione del DLgs 285/1992 e del Dpr 495/1992 e loro modifiche e integrazioni.

**Art. 85 - Fascia di rispetto stradale DLgs 285/1992**

1. Vigono le disposizioni relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, di cui al DLgs 285/1992, Nuovo codice della strada (Ncs), e del Dpr 495/1992, Regolamento di esecuzione e di attuazione del Ncs, e loro modifiche e integrazioni.
2. Le disposizioni di cui al precedente comma 1 si applicano anche qualora non espressamente riportate negli appositi grafici, comprensivi di triangoli di visuale, in corrispondenza di intersezioni, e di corde, in corrispondenza di curve di raggio inferiore o uguale a 250 m, di cui al successivo comma 11.
3. Tali aree sono inedificabili ad eccezione:
  - a) delle recinzioni;
  - b) delle opere di infrastrutturazione del territorio (percorsi pedonali e ciclabili, sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura, parcheggi pubblici o di uso pubblico, nuovi impianti di distribuzione dei carburanti);
  - c) degli impianti tecnologici a rete a servizio dell'agricoltura, risultando comunque esclusi tutti i manufatti non strettamente collegati agli impianti di cui sopra.
4. Per quanto attiene alle fasce di rispetto da osservare per le diverse tipologie di strade, si applica il disposto del Dpr 495/1992 e smi, relativamente alle tipologie di strada ricadenti nel territorio comunale.
5. Per la realizzazione di opere quali recinzioni, piantagioni, depositi e simili, le distanze da rispettare sono quelle prescritte nel citato Art. 26 del Dpr 495/1992 e smi.
6. I seguenti commi 7 e 8 disciplinano le fasce di rispetto fuori dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del Ncs.
7. 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 o escavazioni, e, in ogni caso, non può essere inferiore a 3,00 m.

8. Le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali 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 come definite dall'Art. 3 del Ncs.
9. All'interno delle zone esterne ai centri abitati, previste come edificabili o trasformabili dal Puc, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a 10 m; le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a 3,00 m.
10. Le fasce di rispetto all'interno delle curve, di cui all'Art.17 del Ncs, sono soggette alle norme fissate dall'Art. 27 del Dpr 495/1992, salvo maggiori dimensioni graficamente indicate negli elaborati di cui al comma 1.
11. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, delimitati ai sensi dell'Art.4 del Ncs, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:
  - a) nei tratti di strada con curvatura a raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto indicate ordinariamente fuori dai centri abitati;
  - b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata ordinariamente fuori dai centri abitati in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.
12. Al di fuori dei centri abitati, in corrispondenza delle intersezioni a raso, alle fasce di rispetto si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite



nel regolamento a seconda del tipo di strada, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

13. Nelle fasce di rispetto stradale possono essere realizzate, comunque, le opere necessarie per garantire l'accesso a edifici esistenti, gli impianti di distribuzione di carburante con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada, i parcheggi scoperti sempreché non comportino la costruzione di manufatti di alcun tipo, compresi gli interrati, purché convenientemente alberati e pavimentati con materiali permeabili, i percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni, piantumazioni e sistemazioni a verde, la conservazione e rigenerazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole, comprese attrezzature e impianti a servizio dell'agricoltura.
14. Sugli edifici esistenti, ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e consolidamento statico.
15. I limiti alle trasformazioni edilizie e urbanistiche, nei casi previsti nel presente articolo, prevalgono, qualora più restrittivi, sulle distanze dalle strade previste nelle singole Zto.
16. Le prescrizioni normative relative alla profondità delle fasce di rispetto, di cui al DLgs 285/1992 e al Dpr 495/1992, prevalgono su quelle grafiche relative agli elaborati di cui al precedente comma 10.
17. Le strade locali sono assoggettate alle fasce di rispetto previste per la tipologia F, in tutti i casi in cui le suddette strade siano ricomprese ufficialmente nell'elenco delle strade comunali.
18. Nelle aree di espansione degli abitati la distanza fra gli edifici e il ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a 10,00 m.
19. In particolari situazioni orografiche e di impianto urbanistico la distanza di cui al precedente comma 19 può essere ridotta a 6,00 m, ai sensi del punto 1.7, titolo II, dell'Allegato alla Lr 14/1982.

#### **Art. 86 - Fasce di rispetto delle ferrovie e dei relativi impianti**

1. Lungo i tracciati delle linee ferroviarie sono previste le limitazioni di cui ai seguenti comma.

2. Fuori dai centri abitati, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 m dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.
3. All'interno dei centri abitati è ammesso costruire, ricostruire e ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, anche a distanza inferiore a quella indicata al comma 1, purché nel rispetto degli allineamenti dei fronti degli edifici esistenti rivolti verso i predetti tracciati delle linee ferroviarie.
4. E' vietato fare crescere piante o siepi ed erigere muriccioli di cinta, steccati o recinzioni in genere, a una distanza minore di 6,00 m dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale; nel caso in cui il tracciato della ferrovia si trovi in trincea o in rilevato, tale misura deve, occorrendo, essere aumentata in modo che le anzidette piante od opere non si trovino mai a distanza minore di 2,00 m dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati; le distanze di cui al presente comma possono essere diminuite di 1,00 m per le siepi, i muriccioli di cinta e gli steccati di altezza non maggiore di 1,50 m.
5. Gli alberi per i quali è previsto il raggiungimento di un'altezza massima superiore a 4,00 m non possono essere piantati a una distanza dalla più vicina rotaia minore della misura dell'altezza massima raggiungibile aumentata di 2,00 m; nel caso in cui il tracciato della ferrovia si trovi in trincea o in rilevato, tale distanza deve essere calcolata, rispettivamente, dal ciglio dello sterro o dal piede del rilevato.
6. A richiesta del competente ufficio lavori compartimentale delle ferrovie, le distanze di cui ai comma 4 e 5 debbono essere accresciute in misura conveniente per rendere libera la visuale necessaria per la sicurezza della circolazione nei tratti curvilinei.
7. Nei terreni adiacenti alle linee ferroviarie qualsiasi escavazione o canale deve essere realizzato a una distanza tale che, in relazione alla natura dei terreni interessati, non arrechi pregiudizio alla sede o alle opere ferroviarie. La distanza del ciglio più vicino dell'escavazione o canale non deve comunque essere inferiore alla sua profondità partendo dal ciglio più esterno del fosso laterale o dalla cunetta, ove questi esistano, oppure dal ciglio degli sterri se la ferrovia è in trincea oppure dal piede della scarpata se la ferrovia è in rilevato; tale distanza non può mai essere inferiore a 3,00 m anche se l'escavazione del terreno sia meno profonda.

8. Fuori dai centri abitati, è vietato costruire fornaci, fucine e fonderie a una distanza minore di 50 m dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.
9. I terreni adiacenti alle linee ferroviarie non possono essere destinati a bosco a una distanza minore di 50 m dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.
10. Sui terreni adiacenti alle linee ferroviarie qualsiasi deposito di pietre o di altro materiale deve essere effettuato a una distanza tale da non arrecare pregiudizio all'esercizio ferroviario; tale distanza non deve essere comunque minore di 6,00 m, da misurarsi in proiezione orizzontale, dalla più vicina rotaia, e di 2,00 m dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati quando detti depositi si elevino al di sopra del livello della rotaia.
11. Nel caso di deposito di materiali combustibili, la distanza è di 20 m, da misurarsi in proiezione orizzontale, dalla più vicina rotaia.
12. Nelle superfici costituenti il sedime del sistema ferroviario sono ammissibili la manutenzione, la riqualificazione, la ristrutturazione, l'ampliamento, la nuova costruzione, dei fasci di binari ferroviari, nonché degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, di servizio e di arredo, complementari e connesse.

#### **Art. 87 - Zona di rispetto cimiteriale**

1. Sono sottoposte a vincolo cimiteriale le aree occupate dal cimitero esistente e quelle destinate al suo ampliamento; la relativa zona di rispetto è regolata dal testo unico delle leggi sanitarie, di cui al Rd 1265/1934, come modificato dall'Art. 28 della legge 166/2002 e smi, nonché dal punto 1.7, titolo II, dell'Allegato alla Lr 14/1982 e dal Dpr n. 285/1990.
2. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente in fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge.
3. Nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse esclusivamente:
  - a) le trasformazioni fisiche volte a realizzare: elementi viari; parcheggi scoperti; reti idriche; reti fognanti; metanodotti, gasdotti, e simili; sostegni di linee telefoniche e telegrafiche; giardini autonomi; manufatti amovibili e precari.
  - b) le trasformazioni fisiche degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di

restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, anche con cambio di destinazione d'uso, .

4. Degli spazi ricadenti nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono compatibili le seguenti utilizzazioni: ordinaria coltivazione del suolo; giardinaggio; commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche; mobilità meccanizzata.
5. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono compatibili le utilizzazioni in atto alla data di adozione del Puc.
6. I lotti edificati, all'interno della perimetrazione relativa al vincolo cimiteriale, qualora dovessero risultare illegittimamente trasformati e non beneficiari di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, una volta acquisiti al patrimonio comunale, ai sensi della legislazione vigente, saranno destinati a verde di rispetto cimiteriale.
7. Il Consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente Azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 m dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 m, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:
  - a) risulti accertato dal medesimo Consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;
  - b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.
8. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il Consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente Azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

**Art. 88 - Fasce di rispetto degli impianti di depurazione dei reflui**

1. Agli impianti di depurazione dei reflui si applicano le norme di cui alla deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento (Cmtai) del 4.2.1977, contenute nel supplemento ordinario Gu n. 48 del 21.2.1977, in vigore dal 8.3.1977. All. 4 - Norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione e dell'esercizio degli impianti di fognatura e depurazione.
2. Attorno ai limiti degli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni o sostanze pericolose per la salute dell'uomo è stabilita una fascia di rispetto di ampiezza pari a 100 m.
3. La fascia di rispetto, definita al precedente comma 2, non si applica agli impianti a servizio di piccoli insediamenti, quali, ad esempio, insediamenti turistici; in tal caso si deve comunque assicurare il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici, idrici, di odori, dettate da ogni pertinente normativa.
4. Delle fasce di rispetto degli impianti di depurazione è ammessa esclusivamente la sistemazione a verde alberato con essenze vegetali a fogliame persistente e a grande sviluppo, con intervalli tra individui tali da assicurare l'efficacia delle alberature come barriera contro la diffusione dei microrganismi patogeni e delle sostanze pericolose.

**Art. 89 - Fasce di rispetto degli impianti legati al ciclo dei rifiuti**

1. Attorno agli impianti legati al ciclo dei rifiuti, quali isola ecologica o impianto di compostaggio, si applica una fascia di rispetto di ampiezza pari a 100 m in cui è ammessa esclusivamente la realizzazione di manufatti e attrezzature connessi con la funzione dei suddetti impianti.

**Art. 90 - Distanze dagli elettrodotti**

1. La compatibilità tra linee elettriche aeree esterne (anche dette elettrodotti) e le attività antropiche e insediative è disciplinata dai seguenti riferimenti legislativi:
  - a. Decreto interministeriale n.449 del 21/3/1988 - Approvazione nelle norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne (GU 5 aprile 1988, n. 79).

- b. Legge 36/2001 - Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici. (GU 7 marzo 2001, n.55);
  - c. Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 - Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz. (GU 28 agosto 2003, n.199);
  - d. Decreto 29/5/2008 - Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell'induzione magnetica (GU 2 luglio 2008, n.153).
2. Tutta la normativa vigente deriva dalla Legge 36/2001 e con la pubblicazione del Dm del 29/05/08 il quadro normativo relativo alle fasce di rispetto per gli elettrodotti è stato definitivamente perfezionato.
  3. I Gestori delle linee elettriche devono provvedere al calcolo delle Distanze di Prima Approssimazione (DPA) secondo le modalità previste dal DM del 29/05/2008 ed a comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle DPA di tutte le linee gestite al Comune.
  4. Il Comune potrà richiedere ai gestori le DPA delle linee elettriche, di volta in volta coinvolte in singoli progetti e/o istanze di permessi a costruire.
  5. Nei singoli casi specifici, in cui si verifichi che un fabbricato in progetto venga a trovarsi ad una distanza da una linea elettrica inferiore alla DPA, il Comune deve chiedere al gestore di eseguire il calcolo esatto della fascia di rispetto lungo le sezioni della linea interessate, al fine di consentire una corretta valutazione della pratica.
  6. Il Dm 29/05/2008 prevede che la metodologia di calcolo venga applicata a tutti gli elettrodotti esistenti o in progetto, con linee interrate o aeree, ad esclusione delle seguenti tipologie:
    - a. linee esercite a frequenze diverse da 50 Hz
    - b. linee di classe zero come da DM 449/1988 (quali linee telefoniche, di segnalazione o comando a distanza)
    - c. linee di prima classe come da DM 449/1988 (quali linee con tensione nominale inferiore a 1 kV e linee in cavo per illuminazione pubblica con tensione nominale inferiore a 5 kV)
    - d. linee in media tensione (20 kV) in cavo cordato ad elica.
  7. In linea di principio, in base ai parametri convenzionali risultano le seguenti DPA:

- a. Linea elettrica aerea esterna, tensione 380 kV, semplice terna, DPA = 51 m
- b. Linea elettrica aerea esterna, tensione 380 kV, doppia terna, DPA = 77 m
- c. Linea elettrica aerea esterna, tensione 220 kV, semplice terna, DPA = 28 m
- d. Linea elettrica aerea esterna, tensione 220 kV, doppia terna, DPA = 35 m
- e. Linea elettrica aerea esterna, tensione 132 kV, semplice terna, DPA = 32 m
- f. Linea elettrica aerea esterna, tensione 132 kV, doppia terna, DPA = 22 m
- g. Linea elettrica aerea esterna, tensione 15 kV, semplice terna, DPA = 9 m

#### **Art. 91 - Metanodotto**

- 1. I metanodotti impongono fasce di rispetto/sicurezza che risultano variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro della condotta da verificare con l'Ente gestore della rete.
- 2. Nell'ambito delle fasce di rispetto dei metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Dm del 24.11.1984 Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8", come successivamente modificato ed integrato con il Dm del 17.04.2008 "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8.

#### **Art. 92 - Servitù militari**

- 1. Le servitù militari sono disciplinate dal DLgs 66/2010 e s.m.i. e consistono in limitazioni poste all'uso del territorio in prossimità con opere ed installazioni militari.

# PARTE III - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI



## - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

### - DISPOSIZIONI FINALI

#### **Art. 93 - Norme finali**

1. Il Capitolo V del Titolo III della Parte II delle presenti Nta riporta le disposizioni relative alle limitazioni all'uso del territorio, ai sensi del quadro normativo statale e regionale vigente. Alcune di tali disposizioni, seppur non specificamente operanti all'interno del territorio comunale, sono ugualmente riportate nell'eventualità che le relative limitazioni intervengano a tutela di immobili ed infrastrutture realizzati a far data dall'adozione del presente strumento urbanistico.
2. Le disposizioni contenute nelle presenti Nta non costituiscono né concorrono alla sanatoria di opere illegittimamente realizzate e i relativi interventi non si applicano a singoli edifici, unità immobiliari o loro parti che non abbiano conseguito titoli abilitativi in sanatoria o per i quali non si sia formato il silenzio-assenso di cui alle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 e Lr 10/2004 e loro modifiche e integrazioni.
3. Ai lotti edificati, illegittimamente trasformati e non beneficiari di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, si applica quanto previsto dall'Art. 3 delle presenti Nta.
4. È fatta salva l'attuazione dei permessi di costruire rilasciati alla data di deliberazione in giunta di adozione del Puc, purché nel rispetto dei tempi di inizio e fine lavori di cui all'Art. 15 del Dpr 380/2001.
5. Qualora in contrasto, le presenti Nta prevalgono sui contenuti grafici e prescrittivi degli elaborati costituenti il Puc.
6. Gli eventuali incrementi volumetrici previsti, in via straordinaria e derogatoria alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, da parte di dispositivi di legge statali e regionali successivamente intervenuti alla data di Delibera di Giunta comunale di adozione del Puc, ai sensi dell'Art. 24 della Lr 16/2004, non sono cumulabili, ma esclusivamente alternativi, agli incrementi e adeguamenti, volumetrici o superficiali, consentiti dalle presenti Nta.

## ACRONIMI UTILIZZATI

Ac	Amministrazione comunale
cc	Codice civile
Cc	Consiglio comunale
CdS	Conferenza di servizi
Cdu	Certificato d'uso
Ci	Capacità insediativa
Cu	Carico urbanistico
D	Distanza
Dc	Distanza dai confini
DdS	Dirigente del Servizio/Settore
Df	Distanza dagli edifici
Dgr	Decreto giunta Regione Campania
Dim	Decreto interministeriale
Gc	Giunta comunale
H	Altezza dell'edificio
hi	Altezza di interpiano
hu	Altezza utile
Ialb	Indice di piantumazione arborea
Ied	Intervento edilizio diretto
Iff	Indice di fabbricabilità fondiaria
Ift	Indice di fabbricabilità territoriale
Iup	Intervento urbanistico preventivo
Lm	Lotto minimo
Lr	Legge regionale
Ncs	Nuovo codice della strada
Nta	Norme tecniche di attuazione
PdiC	Permesso di costruire
PdiCc	Permesso di costruire convenzionato
Pe	Potenzialità edificatoria
Ppe	Piano particolareggiato di esecuzione

Psa	Piano di sviluppo aziendale
Psa	Piano stralcio per l'assetto idrogeologico
Pua	Piano urbanistico attuativo
Puad	Piano di utilizzazione delle aree demaniali marittime
Puc	Piano urbanistico comunale
Put	Piano urbanistico-territoriale
Rcf	Rapporto di copertura fondiario
Rct	Rapporto di copertura territoriale
RegNcs	Regolamento del Nuovo codice della strada
Rp	Rapporto di permeabilità
Rrii	Registri immobiliari
Rul	Rapporto di utilizzabilità lacustre
Ruec	Regolamento urbanistico edilizio comunale
Ruf	Rapporto di utilizzabilità fondiario
Rup	Responsabile unico del procedimento
Rut	Rapporto di utilizzabilità territoriale
Sc	Superficie coperta
Sf	Superficie fondiaria
Slp	Superficie utile lorda o Superficie lorda di pavimento
Snr	Superficie non residenziale
Sa	Superficie acquatica
Sp	Superficie permeabile
Spp	Superficie parcheggio pertinenziale
St	Superficie territoriale
Su	Superficie utile
Ui	Unità immobiliare
Uia	Unità immobiliare abitativa
Utc	Ufficio tecnico comunale
Vt	Volume totale o Volume dell'edificio
Vu	Volume utile
Zt	Zona territoriale
Zto	Zona territoriale omogenea