



Comune di Grazzanise

Provincia di Caserta

P. U. C.

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Autorità Competente VAS
ing. Felice Zippo

Redattore - Autorità Procedente
arch. Aurelio Antonio Petrella

Adottato con Deliberazione di G.C. n. 107 del 05/08/2021.

Dichiarato coerente alle strategie a scala sovracomunale individuate dall'amministrazione provinciale, con prot. n.4370/Q del 16/06/2022

Parere favorevole dell'Autorità di Bacino Distrettuale con prot. n. 4241 del 15/03/2023

Parere favorevole igienico-sanitario Asl CE con prot. n. 0099004/UOPC2138 del 18/04/2023

Parere favorevole ai fini della verifica di compatibilità da parte della Giunta Regionale della Campania, prot. n. 227 del 02/11/2023

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 29/12/2023

Collaborazione post produzione per la pubblicazione sul sito istituzionale
Arch. Marco Rafaniello - Orsola Palazzo laureanda in architettura



DEFINITIVO
Norme Tecniche di Attuazione
N.T.A

2021
Novembre

INDICE

Art.0 – Definizioni e abbreviazioni

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - Generalità

Art.1 – Scopo delle norme - Elenco elaborati del PUC

Art.2 – Norme generali

Art.3 – Finalità della disciplina urbanistica

Capo II - Indici urbanistici e destinazioni d'uso

Art.4 – Terminologia

1. Allineamento
 2. Altezza di piano
 3. Altezza del fabbricato (H)
 4. Carico Urbanistico (CU)
 5. Distanze
 6. Edificio residenziale
 7. Edificio specialistico
 8. Indice delle Alberature (IA)
 9. Indice di Fabbricabilità fondiaria (IFf)
 10. Indice di Fabbricabilità territoriale (IFt)
 11. Indice di permeabilità (Ip)
 12. Indice Urbanistico (IU)
 13. Lotto edificabile
 14. Lotto edificato
 15. Lotto minimo
 16. Numero Piani fuori terra del fabbricato (NP)
 17. Opere di urbanizzazione
 18. Pertinenze
 19. Sagoma planimetrica del fabbricato
 20. Superficie Fondiaria (SF)
 21. Superficie Lorda di Solaio (SLS)
 22. Superficie Netta Solaio (SNS)
 23. Superficie Permeabile (SP)
 24. Superficie Territoriale (ST)
 25. Standard generali
 26. Standard locali
 27. Unità immobiliare
 28. Volumi tecnici
 29. Volume del fabbricato
- Art.5 – Descrizione degli interventi edilizi
- a) interventi di manutenzione ordinaria
 - b) interventi di manutenzione straordinaria
 - c) interventi di restauro e di risanamento conservativo
 - d) interventi di ristrutturazione edilizia

- e) interventi di nuova costruzione
 - f) interventi di ristrutturazione urbanistica.
 - g) manutenzione di bene culturale
 - h) restauro di bene culturale
- Art.6 – Applicazione degli indici urbanistici

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

Capo I – Modalità di attuazione del Piano

- Art. 7 Modalità di attuazione del piano
- Art. 8 Intervento urbanistico preventivo
- Art. 9 Strumento di attuazione (PUA art. 26 L.R.16/04)
- Art. 10 Lavori ammessi in assenza dei PUA.
- Art. 11 Intervento edilizio diretto

Capo II - Zone di uso pubblico ed interesse generale

- Art. 12 Distanze a protezione del nastro stradale
- Art. 13 Aree destinate alle sedi viarie
- Art. 14 Spazi di manovra, sosta e parcheggio
- Art.15 La zonizzazione ed i vincoli del P.U.C. zone omogenee urbanistiche
- Art. 16 Zone residenziali
- Art.17 Fattibilità geologica e geotecnica
- Art.18 Sottotetti non abitabili

Capo III - Zone territoriali omogenee

- Art.19 Zona “Centro Storico”
- Art.20 Zona “Orti e Giardini storici”
- Art.21 Zona “Architettura rurale di interesse storico”
- Art.22 Zona "Aree di pertinenza delle architetture rurali di interesse storico”
- Art.23 Zona "Centro Urbano”
- Art.24 Zona "Social Housing”
- Art.25 Zona "Mixitéurbaine - Frammento urbano a funzioni integrate”
- Art.26 Zona "Area a vocazione produttiva - commerciale
- Art. 27 Zona "Area agricola”
- Art. 28 Zona “Orti e giardini Urbani”
- Art. 29 Zona “Attrezzature pubbliche e servizi collettivi di progetto ad iniziativa pubblica”
- Art. 30 Zona “Attrezzature pubbliche e servizi collettivi di progetto ad iniziativa pubblica – area a verde”
- Art. 31 Zona “Attività terziarie, attrezzature e servizi collettivi ad iniziativa privata”
- Art. 32 Zona “Zone di tutela ambientale”
- Art. 33 Aree per attività' di spettacolo viaggiante

Capo IV - Zone e parti del territorio soggette a vincolo

- Art.34 Zone vincolate
- Art.35 VI- area con vincolo idrogeologico
- Art.36 Zona agricola con vincoli ex (l. n° 431/85) (vf e va)
- Art.37 VE - zona agricola di rispetto cimiteriale

Art.38 VD- aree a rischio dissesto

Art.39 Distanze degli elettrodotti

Art. 40 Norme per antenne e ripetitori

Art. 41 Fascia di rispetto dai torrenti alvei e fossi

Art. 42 Determinazione uso agricolo del suolo

Art. 43 Zonizzazione acustica

Art. 44 Obbligo di accertamento e bonifica sui siti potenzialmente inquinati

TITOLO III - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art.45 Poteri in deroga

Art.46 Legislazione di riferimento

Art.47 Norme transitorie

Art.48 Norme di salvaguardia

Art.49 Coordinamento tra le varie parti del PUC

Art.0

Definizioni e abbreviazioni

LUN	Legge Urbanistica Nazionale: legge 17 agosto 1942 n°1150 (testo vigente);
DM 1444/68	Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n°1444, concernente i “Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell’art. 17 della legge n°765 del 1967”;
ZTO	Zone Territoriali Omogenee, di cui all’art.2 del DM 1444/68;
TU Edilizia	D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, (testo vigente) concernente “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
PdC	Permesso di Costruire, di cui al Capo II, Titolo II, Parte I del TU Edilizia;
DIA	Dichiarazione di Inizio Attività, di cui al Capo III del medesimo TU Edilizia;
SCIA	Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), di cui all’art. 19 della legge n°241 del 07/08/1990, come precisato dal D.L. n°70 del 13/05/2011, convertito nella legge n°106 del 12/07/2011 “Decreto Sviluppo”;
PPA	Programma Pluriennale di Attuazione, di cui all’art.13 della Legge 28 gennaio 1977, n°10, ed all’art.6 del Decreto Legge 23 gennaio 1982, n°9, convertito con modificazioni dalla Legge 25 marzo 1982, n°94;
D.Lgs. 42/04	Decreto Legislativo 22/01/2004, n°42, (testo vigente) concernente “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n°137”
LR 14/82	Allegato alla Legge Regionale 20 marzo 1982, n°14, (testo vigente), concernente “Indirizzi programmatici e direttive fondamentali relative all’esercizio delle funzioni delegate in materia di urbanistica, ai sensi dell’art. 1 – II comma – della legge regionale 1 settembre 1981, n°65”;
LURC	Legge Urbanistica Regione Campania: legge regionale 22 dicembre 2004, n°16, (testo vigente) concernente “Norme sul Governo del Territorio”;
Regolamento n°5/2011	Regolamento regionale del 4 agosto 2011, n°5, concernente“Regolamento di attuazione per il governo del territorio”;
PTR	Piano Territoriale Regionale della Campania, approvato con L.R. n°13/2008;

COMUNE DI GRAZZANISE(Provincia di Caserta)

PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Caserta, approvato e vigente dal 17/07/2012;
PUC	Piano Urbanistico Comunale, di cui all'art. 23 della LURC;
NTA	Norme Tecniche di Attuazione del PUC;
RUEC	Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, di cui all'art. 28 della LURC;
PUA	Piano Urbanistico Attuativo, di cui all'art.26 della LURC;

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - Generalità

Art.1

Scopo delle norme - Elenco elaborati del PUC

Ai sensi della LUN nonché delle leggi di questa Regione **LR 14/82** e **LURC**, le presenti Norme Tecniche di Attuazione (**NTA**), che costituiscono parte integrante del Piano Urbanistico Comunale (**PUC**), in conformità dell'art.23 della **LURC**, disciplinano la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi e di impianti, e qualsiasi altra opera che comunque comporti mutamenti dello stato fisico del territorio del Comune di Grazzanise.

Con particolare riferimento al comma 8 del citato art. 23 della **LURC**, esse riguardano in modo specifico la manutenzione del territorio e la manutenzione urbana, il recupero, la trasformazione e la sostituzione edilizia, il supporto delle attività produttive, il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole e la regolamentazione dell'attività edilizia.

Il **PUC**, i Piani Urbanistici Attuativi (**PUA**), il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (**RUEC**), ai sensi dell'art. 22 della citata **LURC**, sono gli strumenti della pianificazione comunale, mediante i quali il Comune di Grazzanise cura la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti e in coerenza con le previsioni della pianificazione territoriale regionale, dettata dal **PTR**, e provinciale, dettata dal **PTCP**.

Il PUC divide il territorio comunale in Zone Territoriali Omogenee (**ZTO**), ai sensi e per gli effetti del DM 1444/68.

A ciascuna di esse le **NTA** assegnano una regolamentazione operativa (quale, ad esempio: limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, e così via).

Gli elaborati del **PUC** sono i seguenti:

1. Relazione generale
2. Norme Tecniche di Attuazione
3. Tavola A1 - Inquadramento territoriale
4. Tavola A2 - Indirizzi urbanistici nei Piani di Coordinamento Territoriale PTR e PTCP
5. Tavola A3 – Orografia
6. Tavola A4 - Rete infrastrutturale esistente
7. Tavola A5 - Reti tecnologiche 1
8. Tavola A6 - Reti tecnologiche 2
9. Tavola A7 - Carta dei vincoli
10. Tavola A8 - Strumento urbanistico vigente: PRG 1994 – Zonizzazione
11. Tavola A9 - Cartografia storica
12. Tavola A10 - Individuazione insediamenti abusivi
13. Tavola A11 - Attrezzature e servizi collettivi esistenti Grazzanise
14. Tavola A12 - Attrezzature e servizi collettivi esistenti Brezza
15. Tavola P13 – Risanamento ambientale e reti ecologiche di progetto (scala 1:10.000)
16. Tavola P14 – Sistema integrato dei trasporti di progetto (scala 1:10.000)
17. Tavola P15 – Zone Territoriali Omogenee (scala 1:10.000)
18. Tavola P16 - Zone Territoriali Omogenee Grazzanise (scala 1:2.000)
19. Tavola P17 - Zone Territoriali Omogenee Brezza (scala 1:2.000)

Art.2

Norme generali

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PUC, e le aree urbane su cui insistono, sono oggetto della normativa introdotta per la ZTO del PUC stesso, nella quale ricadono. Gli edifici che risultassero in contrasto con i tipi edilizi e le destinazioni d'uso previsti nel PUC, potranno essere oggetto di trasformazioni che ne modifichino la consistenza edilizia soltanto nell'ambito di interventi di adeguamento alle presenti NTA.

Art.3

Finalità della disciplina urbanistica

La disciplina urbanistica tende alla corretta utilizzazione del territorio, alla conservazione dell'ambiente ed all'uso ottimizzato delle risorse.

In coerenza con la pianificazione sovraordinata:

- individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale;
- raccorda gli interventi di trasformazione con la salvaguardia, con la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistico – ambientali; detta, inoltre, i criteri per la valutazione degli effetti ambientali;
- determina i fabbisogni insediativi, stabilisce le ZTO, indica le trasformazioni fisiche e funzionali nelle varie zone, promuove la qualità edilizia;
- tutela e valorizza il paesaggio agrario;
- assicura la compatibilità delle previsioni con l'assetto geologico e geomorfologico;
- integra e disciplina i sistemi di mobilità.

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

Il diritto di edificare è della comunità rappresentata dall'Ente locale; il permesso di costruire, di cui al Capo II, Titolo II, Parte I del TU Edilizia, è concesso a titolo oneroso, secondo la vigente legislazione statale e regionale.

Capo II - Indici urbanistici e destinazioni d'uso

Art.4

Terminologia

1. Allineamento

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

2. Altezza di piano

L'altezza di piano è la misura della distanza tra pavimento e pavimento tra i piani di un edificio.

Nel caso di soffitti inclinati o curvi o poligonali, l'altezza è convenzionalmente intesa come altezza media.

3. Altezza del fabbricato (H)

L'altezza massima (Hmax) di un fabbricato è quella corrispondente al fronte più alto. Essa si misura dalla quota del marciapiede o del terreno circostante come derivante dalla sistemazione dello stesso, fino alla quota del solaio di copertura considerata per il calcolo volumetrico. Non sono ammessi riporti di terreno rispetto alle quote originarie, se non previsti dal progetto assentito.

Nel caso di coperture a tetto inclinato, la misurazione terminale deve avvenire fino alla quota di imposta più bassa del solaio inclinato. Sono esclusi dal calcolo dell'altezza i volumi tecnici, le canne fumarie e le ciminiere, i tralicci per le antenne e per le linee elettriche. I piani seminterrati sono comunque computati nel calcolo dell'altezza per la parte emergente dal terreno.

4. Carico Urbanistico (CU)

Si definisce carico urbanistico (CU) il fabbisogno di strutture ed opere collettive (standard) indotto dall'insediamento primario. Esso è fissato dalle leggi nazionali e regionali sulla base delle destinazioni funzionali degli immobili e/o del numero degli abitanti insediati o da insediare. Si determina variazione del carico urbanistico nei seguenti casi:

- incremento delle superfici utili;
- modifica della destinazione d'uso in altra con CU maggiore.

5. Distanze

La distanza tra fabbricati è quella che intercorre tra le loro sagome planimetriche.

La distanza dai confini è quella che intercorre tra la sagoma planimetrica del fabbricato ed il confine di proprietà.

Le norme sulle distanze minime non si applicano:

- per la costruzione delle cabine elettriche;
- per gli impianti tecnologici;
- per i piani completamente interrati.

6. Edificio residenziale

Si definisce edificio residenziale qualsiasi edificio idoneo al prevalente uso abitativo, anche quando parti dello stesso possano essere utilizzate efficientemente per talune utilizzazioni non abitative.

7. Edificio specialistico

Si definisce edificio specialistico qualsiasi edificio che realizzi un complesso di spazi costruiti rispondente alle esigenze di un efficiente esercizio di specifiche utilizzazioni non abitative.

8. Indice delle Alberature (IA)

È il numero di alberi da mettere a dimora per ogni ettaro di superficie territoriale.

9. Indice di Fabbricabilità fondiaria (IFf)

È il rapporto tra il massimo volume (mc) o superficie netta solaio (SNS) edificabile e la superficie fondiaria.

10. Indice di Fabbricabilità territoriale (IFt)

È il rapporto tra il massimo volume (mc) o superficie netta solaio (SNS) edificabile e la superficie territoriale.

11. Indice di permeabilità (Ip)

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

12. Indice Urbanistico (IU)

L'Indice Urbanistico "IU" è indicato con il rapporto mc/mq_{ST} o $mq.SNS/ mq. ST$. Il prodotto dell'indice urbanistico per la Superficie Territoriale, definisce la massima quantità di volume o di Solaio netto realizzabile.

13. Lotto edificabile

Si definisce lotto edificabile la porzione di spazio che il PUC o i piani esecutivi e/o operativi individuano come tale riferendo ad esso le proprie prescrizioni.

14. Lotto edificato

Si definisce lotto edificato la porzione di spazio che il PUC o i piani esecutivi e/o operativi individuano come tale riferendo ad esso le proprie prescrizioni.

15. Lotto minimo

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

16. Numero Piani fuori terra del fabbricato (NP)

È il numero dei piani fuori terra del fabbricato, comunque utilizzabili.

I piani seminterrati verranno calcolati come piani fuori terra se fuoriuscenti dal marciapiede o dal terreno circostante per oltre ml 1,50, compreso lo spessore del solaio.

Le norme specifiche per l'edificazione nelle singole zone possono stabilire il numero massimo dei piani fuori terra dei fabbricati.

17. Opere di urbanizzazione

Sono opere di urbanizzazione primaria (URB/1):

- strade;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- servizi a rete (fognature, acquedotto, rete gas, reti telematiche);
- pubblica illuminazione verde attrezzato. cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- piazze, percorsi e spazi pedonali attrezzati, piste ciclabili;
- verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici;
- fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere (possibilmente in reti separate);
- impianti di depurazione e smaltimento;
- barriere di protezione dal rumore;
- sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
- spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
- spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;
- altri allacciamenti ai pubblici servizi, di diretta pertinenza dell'insediamento.

Sono opere di urbanizzazione secondaria (URB/2):

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- luoghi di culto ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;

- parchi attrezzati e giardini;
- tutte le altre attrezzature necessarie alla vita del quartiere.

18. Pertinenze

Sono pertinenze, ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile, le cose destinate in modo durevole a servizio od ornamento di un'altra cosa. Sono quindi pertinenze i manufatti edilizi che, pur conservando la propria natura e individualità fisica, sono assoggettati in modo durevole al servizio o all'ornamento di un altro immobile, cosiddetto principale per rendere possibile una sua migliore utilizzazione. Possono costituire pertinenze: i magazzini per gli attrezzi, i ripostigli, i garage, i box, gli spazi a parcheggio, gli spazi verdi ecc..

19. Sagoma planimetrica del fabbricato

La sagoma planimetrica di un fabbricato è determinata dalla proiezione sul piano orizzontale dei fili esterni di tutti i suoi elementi perimetrali, compresi quelli dei suoi aggetti chiusi o degli sbalzi (balconi, terrazze, sporti di gronda e simili) superiori a ml 2,50.

20. Superficie Fondiaria (SF)

Si intende per Superficie Fondiaria "SF" la superficie destinata a sedime del fabbricato e delle sue eventuali pertinenze.

21. Superficie Lorda di Solaio (SLS)

La Superficie lorda di solaio (SLS) è la superficie di tutti i piani fuori terra, compresi i sottotetti aventi caratteristiche di agibilità, dei manufatti edilizi coperti.

Essa è misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, delle scale, dei vani ascensore.

Sono escluse dal suo computo le seguenti superfici:

- le scale esterne aperte e tutte le superfici aperte almeno su due lati;
- le terrazze, i balconi e gli aggetti aperti;
- le pensiline degli edifici a destinazione prevalentemente residenziale;
- le superfici dei volumi tecnici; i porticati di uso pubblico le logge e i porticati di uso privato di profondità non superiore a m. 2,00;
- le pensiline degli impianti industriali e di distribuzione del carburante;
- le superfici dei parcheggi privati interrati se asserviti a tale specifica ed esclusiva funzione e le cantine interrate di pertinenza degli alloggi;
- le superfici occupate da vasche e da impianti di depurazione delle acque o da impianti a cielo aperto.

22. Superficie Netta Solaio (SNS)

La Superficie Netta di Solaio (SNS) è la superficie di tutti i piani fuori terra, compresi i sottotetti aventi caratteristiche di agibilità, dei manufatti edilizi coperti.

Essa è misurata al netto di murature, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, delle scale, dei vani ascensore

Sono escluse dal suo computo le seguenti superfici:

- murature di tompagno fino a cm 30;
- il maggiore spessore delle murature di tompagno oltre cm 30 e fino a cm 50, se finalizzate a risparmio energetico certificato da tecnico abilitato nel rispetto della normativa vigente;
- tramezzi fino a cm. 12;
- scale a servizio di due o più unità immobiliari fino a mq 25 comprensive di elevatori meccanici;
- scale interne a servizio di un'unica unità abitativa fino a mq. 10;
- le terrazze, i balconi e gli aggetti aperti; le pensiline degli edifici a destinazione prevalentemente residenziale; le superfici dei volumi tecnici;

- i porticati di uso pubblico i porticati di uso privato per il 50% le pensiline degli impianti industriali e di distribuzione del carburante;
- le superfici dei parcheggi privati interrati se asserviti a tale specifica ed esclusiva funzione e le cantine interrato di pertinenza degli alloggi;
- le superfici occupate da vasche e da impianti di depurazione delle acque, di raccolta delle acque meteoriche o da impianti a cielo aperto;
- ambienti di servizi (cucine, lavanderie, ecc.) per il cohousing fino ad un max del 10% della SNS per ogni alloggio servito;
- ambienti ad utilizzo condominiale fino ad un max del 5% della SNS per ogni alloggio servito;

23. Superficie Permeabile (SP)

È la superficie non interessata da opere che ostacolino la permeabilità dell'acqua nel sottosuolo.

24. Superficie Territoriale (ST)

Si intende per Superficie Territoriale l'unità di suolo di riferimento. Essa è misurata in metri quadri e comprende le aree private, quelle pubbliche e di uso pubblico, con la sola esclusione della viabilità esistente e confermata nelle tavole del PUC.

25. Standard generali

È la dotazione minima, proporzionata al numero degli abitanti, di spazi da destinare a parchi territoriali, strutture ospedaliere e scuole superiori e comunque di interesse generale.

26. Standard locali

È la dotazione minima, proporzionata al numero degli abitanti, di aree ed attrezzature pubbliche secondo indici prefissati: verde, parcheggi, scuole, strutture sanitarie, ecc. pari a mq.18/ab Le quantità minime di standards per tutte le zone individuate dal PUC vanno dimensionate in applicazione delle leggi vigenti

27. Unità immobiliare

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

28. Volumi tecnici

Sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione e condizionamento, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

A puro titolo esemplificativo, sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli elevatori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda, i sottotetti non accessibili asserviti alla costruzione quale spazio vuoto utile all'isolamento termico ecc.

29. Volume del fabbricato

Il Volume del fabbricato è costituito dal volume complessivo computato come somma dei prodotti delle superfici lorde di piano per le rispettive altezze, computate da piano di calpestio a piano di calpestio.

Per i solai sfalsati si procederà al computo solaio per solaio.

Dalle superfici lorde di solaio devono essere detratte le superfici non computabili ai sensi delle presenti norme.

Non è computabile nel volume il piano sottotetto non abitabile così come definito all'art.18.

Art. 5

Descrizione degli interventi edilizi

a) interventi di manutenzione ordinaria

- b) interventi di manutenzione straordinaria
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo
- d) interventi di ristrutturazione edilizia
- e) interventi di nuova costruzione
- f) interventi di ristrutturazione urbanistica.
- g) manutenzione di bene culturale
- h) restauro di bene culturale

a) "**interventi di manutenzione ordinaria**", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) "**interventi di manutenzione straordinaria**", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

c) "**interventi di restauro e di risanamento conservativo**", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) "**interventi di ristrutturazione edilizia**", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati

o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

e) "**interventi di nuova costruzione**", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

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

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

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

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

Con specifico riferimento ai cosiddetti "beni culturali", ricadenti sotto le disposizioni del D. Lgs. 42/04, restano ferme le seguenti definizioni:

g) per "manutenzione di bene culturale" si intende il complesso delle attività e degli interventi destinati al controllo delle condizioni del bene culturale e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale e dell'identità del bene e delle sue parti;

h) per "restauro di bene culturale" si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

Art.6

Applicazione degli indici urbanistici

Ai sensi delle presenti NTA:

- a) l'indice di fabbricabilità territoriale "IT" si utilizza nella formazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di ogni tipo e genere. Si utilizza, altresì, ogniqualevolta le NTA consentano di procedere all'edificazione diretta, in luogo del PUA, quando la "ST" disponibile sia inferiore alla "Sm".
- b) l'indice di fabbricabilità fondiaria "IF" si applica per l'edificazione nei singoli lotti liberi e di nuova formazione (laddove non diversamente precisato), sia nel caso di attuazione di PUA approvati, sia nel caso di interventi diretti, dove previsto. Il valore dell'indice in parola è in genere specificato nella normativa di attuazione del PUA.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

Capo I – Modalità di attuazione del Piano

Art. 7

Modalità di attuazione del piano

L'attuazione del P.U.C. è prevista in due modi:

- a) - mediante intervento urbanistico preventivo (Piano Urbanistico attuativo - ex Piano Particolareggiato di esecuzione, ex Piano di Recupero, ex P.I.P. e Lottizzazione convenzionata) oltre che, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio del permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001;
- b) - attraverso l'intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo è prescritto per le ZTO: "Centro storico", "Social Housing" e "Mixité urbaine - Frammento urbano a funzioni integrate".

Art. 8

Intervento urbanistico preventivo

Nelle zone ove prescritto l'intervento urbanistico preventivo, l'esame di un progetto è subordinato all'approvazione dei relativi strumenti esecutivi, estesi all'intera zona territoriale omogenea in cui è ubicato il terreno interessato dal progetto, oppure all'unità minima di intervento, se prevista.

I piani esecutivi dovranno rispettare i vincoli cui risultano assoggettate le zone interessate, gli indici di fabbricabilità e le densità, sia territoriale che fondiaria, e le altre prescrizioni contenute nelle presenti norme di attuazione e nel regolamento edilizio.

Art. 9

Strumento di attuazione (PUA art. 26 L.R.16/04)

Ex Piano Particolareggiato (P.P.) – ex Piano Di Recupero (P.R) – ex Piano Di Zona (P. di Z.) e Programma Costruttivo (P.C.) – ex Piano Insediamento Produttivo (P.I.P.) - ex Piano Di Lottizzazione (P di L) Piano Urbanistico Attuativo (Pua)

Nelle Aree in cui lo strumento urbanistico generale subordina l'edificazione alla preventiva approvazione dei PUA, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, od il Comune, nei casi stabiliti dall'art. 26 della L.R. 16/04 e successive modificazioni, possono redigere i PUA. Il PUA si compone come segue:

1)- Elaborati:

- a) relazione circa l'entità ed i caratteri dell'intervento;
- b) stralcio del Piano urbanistico comunale vigente e delle relative norme di attuazione, con la individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del Piano vigente;
- e) estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate o con l'elenco delle proprietà comprese nel P.di L.;
- d) planimetria quotata dello stato di fatto almeno in scala 1: 500 della zona interessata dal PUA con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;
- e) relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico;

f) progetto plano-volumetrico almeno in scala 1: 500 con l'indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;

g) il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici.

2) Convenzione

Essa deve prevedere in generale:

a) La cessione gratuita entro termini stabiliti dalle aree per le opere di urbanizzazione primaria oppure loro monetizzazione, se non indicate espressamente nel piano, individuate dall'art. 4 della Legge 29/9/1964, n° 847 nonché la cessione gratuita oppure loro monetizzazione, se non indicate espressamente nel piano, delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria indicata dall'art. 44 della Legge 22/10/1971 n° 865, oltre alle aree destinate a viabilità pubblica.

b) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

La valutazione del costo delle opere di urbanizzazione secondaria viene effettuata sulla base delle tabelle parametriche e dall'art. 3 delle norme per l'applicazione delle stesse; entrambe approvate con deliberazione del Consiglio Regionale n° 119/1 in data 28/7/1977, e successive modificazioni.

Se le tabelle parametriche non sono aggiornate all'attualità, la valutazione viene effettuata con valutazione dell'U.T.E. oppure dell'Ufficio Urbanistico Comunale. Al Comune spettano in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, il pagamento di una somma determinata con i criteri di cui alla L. 10/77.

Ai sensi del art. n della Legge 28/1/1977 n° 10 a scomputo parziale della quota dovuta per oneri di urbanizzazione nel rilascio di concessioni saranno detratte le spese delle opere eseguite in sede di lottizzazione delle stesse, nei limiti stabiliti dall'art. 3 delle norme per l'applicazione delle tabelle parametriche approvate con deliberazione 28/7/1977 n° 119/1 del Consiglio Regionale e successive modificazioni.

c) - Nella convenzione devono essere precisati:

1. Le caratteristiche del Piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico);
2. Superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.);
3. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle opere da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;
4. Periodo di validità del Piano non superiore a 10 anni ed eventuali tempi di attuazione;
5. Garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
6. Frazionamento delle aree da cedere che dovrà avvenire prima dell'edificazione dei lotti.

Art. 10

Lavori ammessi in assenza dei PUA.

Prima dell'approvazione dei piani urbanistici di attuazione, di cui al precedente art.4 nelle zone in cui gli stessi sono prescritti, possono essere consentiti solo lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione che non comportino aumento di volume e di superficie utile. Sono altresì ammesse le ristrutturazioni interne dei fabbricati, sempre senza aumento di volume e di superficie utile, a condizione che la presenza del fabbricato oggetto della ristrutturazione non sia in contrasto con le specifiche previsioni del P.U.C.. Non è inoltre consentito alcuna modifica dell'esistente destinazione d'uso se non adeguarla a quella prevista dal P.U.C..

Art. 11

Intervento edilizio diretto

Nelle zone dove non è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, ma è consentito l'intervento edilizio diretto, l'edificazione è ammessa per singoli lotti dietro rilascio del permesso di costruire. Il permesso di costruire è l'atto amministrativo con cui il "dirigente dell'Ufficio Urbanistico Comunale", verificata la conformità di un progetto edilizio al piano urbanistico, al R.E. ed a tutte le norme che ne disciplinano la materia, ne consente l'attuazione.

Nelle more dell'approvazione del P.U.C., qualora l'edificabilità dei lotti sia subordinata alla realizzazione delle urbanizzazioni previste dal Piano, è possibile il rilascio di P.di C., qualora, in riferimento allo stato dei luoghi, siano realizzabili, per intero, le reti idrica, elettrica, e fognaria, mentre la viabilità può essere realizzata secondo le dimensioni minime previste dalle presenti norme, fermo restando l'impegno, previa polizza, del concessionario, che copra i costi di realizzazione relativi a progetti esecutivi a farsi.

Capo II - Zone di uso pubblico ed interesse generale

Art. 12

Distanze a protezione del nastro stradale

(D.M. 1404/68, DD.PP.RR. n° 495/92 e n° 147/93)

Le distanze delle costruzioni dal ciglio stradale, fuori dai centri abitati, non possono essere inferiori a:

- autostrade: mt. 60,00
- strade statali: mt. 40,00
- strade provinciali e comunali di larghezza superiore o eguale a metri 10,50; mt. 30,00
- altre strade provinciali e comunali: mt. 20,00
- strade vicinali: mt. 10,00

Le distanze delle costruzioni dal ciglio stradale nelle zone di espansione del centro abitato non deve essere inferiore a:

- autostrade: mt. 30,00
- strade di scorrimento: mt. 20,00

Le distanze delle costruzioni dal ciglio stradale, fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone di espansione sono:

- autostrade: mt. 30,00
- strade statali: mt. 20,00
- strade provinciali: mt. 10,00

Per gli edifici rurali, ad uso residenziale e non (purché stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo da proprietari coltivatori diretti, da proprietari conduttori in economia, da imprenditori agricoli a titolo principale, da coloni, affittuari e mezzadri), esistenti nelle fasce di rispetto di cui sopra sono consentite aumenti di volume non superiore al 10% di quello preesistente, per sistemazioni igieniche e funzionali; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

Nelle zone di rispetto stradale sono ammessi impianti per la distribuzione del carburante, adottando i parametri dell'art. 21.

I muri di contenimento e recinzione devono essere realizzati ad una distanza minima di mt. 1.20 dalla strada o dal fosso su cui prospettano, l'A.C., può imporre distanze maggiori, anche in previsione di ampliamenti stradali.

Art. 13

Aree destinate alle sedi viarie

L'indicazione grafica di tali zone ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

Dette aree sono vincolate per la realizzazione delle sedi viarie destinate alla circolazione pubblica.

Nessun lavoro, oltre la ordinaria manutenzione, può essere autorizzato per gli edifici interessati dagli allargamenti stradali o dalla nuova viabilità.

In sede di P.U.A. possono essere individuate nuove sedi viarie e servizio degli insediamenti previsti dalla sistemazione urbanistica del comparto.

Sono inoltre ammessi piccoli spostamenti o rettifiche delle sedi stradali vincolate dal PUC (fino a mt. 5.00), allorquando si procede alla redazione della progettazione esecutiva. Ove la strada coincida con il perimetro di uno o più comparti dovrà essere, per l'intera sua larghezza, inclusa nel PUA che per primo, in ordine di tempo verrà elaborato. Nella zona di rispetto stradale è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto privato emergente oltre 80 cm. dal piano di campagna.

Le strade di ampliamento e di progetto riportate sulle tavole del P.U.C. sono previste, generalmente dalla larghezza di mt. 7,00 di carreggiate utile a due corsie più due marciapiedi di mt. 1,50 ciascuno;

va inoltre, espressamente prevista, la messa a dimora di alberature di medio ed alto fusto lungo marciapiedi. In sede di progettazione esecutiva, potranno essere previste sezioni stradali di dimensioni differenti. Le sedi viarie di progetto e/o ampliamento delle esistenti potranno essere realizzate a scomputo degli oneri concessori dai proprietari dei lotti limitrofi previa approvazione di adeguata progettazione. Comunque le stesse dovranno essere realizzate prima e/o contemporaneamente alla edificazione dei lotti. Le strade secondarie di divisione tra lotti possono essere realizzate di larghezza compressiva di ml 6,00.

Art. 14

Spazi di manovra, sosta e parcheggio

Oltre agli spazi per parcheggio pubblico, indicati quali opere di urbanizzazione primaria dal PUC, vanno previsti, nell'ambito delle progettazioni stradali, gli spazi per la sosta, la manovra e l'accesso degli autoveicoli.

Gli spazi per parcheggi privati vanno previsti per ogni intervento di nuova costruzione e secondo le destinazioni d'uso degli edifici nelle quantità specificate nella Tabella A riportata a seguire.

Qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso di insediamenti esistenti alla data di adozione del PUC implica l'adeguamento alla Tabella A citata delle relative aree di parcheggio.

In quest'ultimo caso tali aree potranno essere ricavate nelle costruzioni stesse, in aree esterne di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purché asservite all'edificio per vincolo permanente di destinazione a parcheggio con dichiarazione impegnativa da esibire a cura del proprietario in un raggio di sufficiente accessibilità pedonale.

Destinazione d'uso degli edifici	Superfici di parcheggio
Residenziale	1 mq ogni 10 mc di Volume
Residenziale turistico a rotazione d'uso	80 mq ogni 100 mq di Sn con minimo di 8 mq per posto letto
Supermercati e centri di vendita	150 mq ogni 100 mq di Sn
Commercio di piccola distribuzione in ZTO "Centro Urbano" (nuove autorizzazioni)	8 mq ogni 100 mq di Superficie di vendita
Commercio di piccola distribuzione in tutte le altre ZTO	80 mq ogni 100 mq di Sn
Magazzini di deposito	20 mq ogni 100 mq di Sn
Cliniche private	15 % di Sn
Ristoranti, bar, ecc.	20 % di Sn
Teatri, cinematografi, luoghi di svago, impianti sportivi	mq 10 per ogni posto di capienza
Ludoteche, centri scommesse, locali per bingo, sale giochi, ecc.	80 mq ogni 100 mq di Sn
Impianti industriali e artigianali	mq 20 ogni 100 mq di Su
Uffici e studi professionali	mq 80 ogni 100 mq di Su
Scuole dell'obbligo	mq 50 per aula
Scuole superiori	mq 40 per aula
Ambulatori, uffici pubblici, attrezzature di interesse comune	mq 50 ogni 100 mq di Su

N.B.1: Nelle zone, ove le presenti NTA prescrivono superfici da destinare a parcheggio in misura superiore a quelle della tabella A si è obbligati a riservare la maggior superficie.

N.B.2: Per le strutture di vendita medie e grandi si fa riferimento ai disposti della L.R. 1/2000, che prevalgono (se maggiori) su quelle riportate nella presente tabella.

Art.15

La Zone territoriali omogenee ed i vincoli del P.U.C. zone omogenee urbanistiche

Il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee,(D.I. n° 1444/2.4.1968):
(art. 3 D.M. 1444/68):

1. Zona "Centro Storico"
2. Zona "Orti e Giardini storici"
- 3.Zona "Architettura rurale di interesse storico"
- 4.Zona "Aree di pertinenza delle architetture rurali di interesse storico"
- 5.Zona "Centro Urbano"
6. Zona "Social Housing"
7. Zona "Mixitéurbaine - Frammento urbano a funzioni integrate"
- 8.Zona " Area a vocazione produttiva – commerciale"
9. Zona "Area agricola"
10. Zona "Orti e giardini urbani"
11. Zona "Attrezzature pubbliche e servizi collettivi di progetto ad iniziativa pubblica"
12. Zona "Attrezzature pubbliche e servizi collettivi di progetto ad iniziativa pubblica – aree a verde"
13. Zona "Attività terziarie, attrezzature e servizi collettivi ad iniziativa privata"
14. Zona "Area di tutela ambientale"

Art. 16

Zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ma non escludono le destinazioni di negozi, artigianato, locali di pubblico ritrovo ed attività comunque connesse alle residenze, compatibilmente con le norme igienico-sanitarie e sull'inquinamento acustico. Dalle zone residenziali sono invece escluse le industrie, gli ospedali e tutte quelle destinazioni che l'Amministrazione Comunale ritenesse non corrispondenti alle caratteristiche della zona residenziali.

Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazioni per autoveicoli.

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni e modifiche e ampliamenti di qualsiasi entità devono essere osservate le norme, le prescrizioni ed i vincoli stabiliti per ciascuna zona e riportati negli articoli seguenti. Nella zona "Centro Urbano" sono ammessi interventi ai sensi della L.R. n° 15/2000.

Art.17

Fattibilità geologica e geotecnica

Gli interventi di trasformazione edilizia, da attuarsi sul territorio, dovranno contemplare la fattibilità e la compatibilità degli stessi con le risultanze dell'indagine "verifica di fattibilità geologica e geotecnica" redatta ai sensi della L.R. n° 9/83.

Art.18

Sottotetto non abitabile

Si definisce sottotetto non abitabile il volume sovrastante l'ultimo piano dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura, avente le seguenti caratteristiche:

- altezza media inferiore a mt 2.20;
- altezza massima all'intradosso dell'imposta della falda unica inclinata, misurata in proiezione del filo interno dei muri perimetrali dell'edificio, non superiore a 1,20 m;
- altezza massima all'intradosso della linea di colmo non eccedente in ogni caso i 3,00 m;
- lucernari di superficie totale non superiore a 1/20 della superficie utile interna del sottotetto

I sottotetti non abitabili possono essere realizzati solo su fabbricati costruiti legittimamente in virtù di regolare titolo abilitativo e conformi ad esso, oppure legittimati a seguito di procedura in sanatoria ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03.

È espressamente vietata la costruzione di sottotetti nel centro storico.

Il sottotetto non abitabile, realizzato ai sensi del presente articolo, non può essere alienato all'unità immobiliare alla quale esso è legato pertinentialmente. A tale scopo, prima del abilitativo dovrà essere presentato apposito atto unilaterale d'obbligo di asservimento.

Il sottotetto non abitabile deve rispettare le distanze e le altezze di zona.

Capo III - Zone di ambito urbano

Art.19

Zona “Centro Storico”

Le destinazioni d'uso ammesse nella Zona Territoriale Omogenea sono:

- 1) residenze;
- 2) residenze turistiche;
- 3) alberghi, pensioni, ostelli, hotels, pubblici esercizi;
- 4) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- 5) area commerciale naturale ed artigianato artistico e di pregio;
- 6) attrezzature per lo spettacolo, lo svago ed il tempo libero;
- 7) verde attrezzato sia pubblico che privato;
- 8) verde pubblico;
- 9) attrezzature pubbliche collettive;

Strumento di Attuazione: piani di recupero/P. d. C.

La struttura viaria ed edilizia non può subire trasformazioni e pertanto, nelle more della redazione del Piano di dettaglio, le aree inedificate restano libere secondo la perimetrazione riportata nei grafici planimetrici.

Per quanto concerne le strutture di cui al punto 5 va osservato quanto segue:

- nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a mq 100 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq 80 di spazio, escluse sedi viarie di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della L. 765); tale quantità, per le zone A e B è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

Inoltre in detta zona è possibile operare secondo le disposizioni della L. R. 14/82 dal punto 1.9 e quelle riportate dalla L.R. 1/2000;

In assenza di strumento urbanistico esecutivo approvato sono consentite esclusivamente interventi di:

- 1) restauro e risanamento conservativo;
- 2) manutenzione ordinaria secondo la definizione data dalla legge 457 non comportanti incrementi di volumi né di superficie di calpestio, nonché gli indispensabili interventi di "integrazione" per dotazione di servizi igienico-funzionale;
- 3) manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica con sostituzione edilizia o creazione spazi liberi per gli edifici successivi al 1942;
- 4) salvaguardia orti e giardini storici.

Le distanze da osservarsi negli interventi di "integrazione igienico-sanitarie", sono quelle previste dal D.M. 1444/68 art. 9 p. 1, e comunque non inferiori a quelle previste dal Codice Civile.

Sono previsti interventi di restauro ambientale e paesaggistico.

Sono vietati gli interventi sulla alberatura di medio ed alto fusto, salvo quelli di manutenzione.

Per i fabbricati di recente costruzione, successivi al 1942, documentati, inseriti all'interno delle zone "Centro storico" sono ammessi anche interventi di Manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica con sostituzione edilizia o creazione spazi liberi; tutti gli interventi previsti dovranno uniformarsi alle tipologie ed ai materiali dei fabbricati circostanti.

Gli interventi richiamati, di tipo diretto, verranno autorizzati nelle forme e con le procedure previste dal **TU Edilizia**.

All'interno dell'area “Centro Storico” ricade parte della perimetrazione delle aree che compongono la rete Natura 2000, ossia il sito “IT 8010027 Fiumi Volturno e Calore Beneventano”.

Nelle aree ricadenti nel perimetro delle aree della Rete Natura 2000, tutti gli interventi dovranno essere sottoposti a Valutazione di Incidenza, salvo casi art 3 regolamento regionale, e secondo quanto

*indicato dall'Allegato al D.G.R. n. 167 del 31/3/2015 "Approvazione delle "Linee Guida e Criteri di Indirizzo per l'effettuazione della Valutazione di Incidenza in regione Campania" ai sensi dell'art. 9, comma 2 del Regolamento Regionale n. 1/2010 e della D.G.R. 62 del 23/02/2015".**

**. Modifica/integrazione introdotta a seguito alla richiesta di integrazioni da parte della Direzione Generale per l'Ambiente e l'Ecosistema UOD Valutazioni ambientali della Regione Campania ai fini del rilascio del parere alla Valutazione d'Incidenza prot. 0104606 del 15.02.2016.*

Art.20

Zona "Orti e Giardini storici"

La Zona Territoriale Omogenea individuata come "orti e giardini storici" riguarda le aree che ricadono all'interno del centro storico e che rappresentano le aree verdi pertinenziali al tessuto edilizio storico.

La tutela di tali aree garantisce la conservazione ed il mantenimento del paesaggio storico anche all'interno del centro urbano.

Le destinazioni d'uso ammesse nella Zona d'ambito sono:

- 1) giardini privati
- 2) giardini pubblici
- 3) orti privati

Gli interventi ammessi su tali aree sono: manutenzione, conservazione, restauro o ripristino di un giardino storico secondo i dettami della "Carta dei giardini storici detta "Carta di Firenze" (1981).

In tali aree sono praticabili interventi muniti di titolo abilitativo diretto – permesso di costruire o equipollenti con le procedure previste dal **TU Edilizia**.

Art.21

Zona "Architettura rurale di interesse storico"

La Zona Territoriale Omogenea "Architettura rurale di interesse storico" comprende gli edifici rurali precedenti il 1950, ossia le antiche masserie.

Le destinazioni consentite sono:

- 1) residenze;
- 2) residenze turistiche;
- 3) agriturismi;
- 4) locali per la valorizzazione e per la vendita della produzione agricola, zootecnica e dei prodotti derivanti dalla loro trasformazione;
- 5) locali per la vendita dell'artigianato artistico e di pregio;
- 6) locali per la produzione dell'artigianato artistico e di pregio se compatibili con la morfologia e la struttura degli edifici in oggetto;
- 7) locali a servizio delle aziende agricole e zootecniche.

Le categorie d'intervento ammesse in tali aree sono:

- 1) restauro e risanamento conservativo;
- 2) manutenzione ordinaria secondo la definizione data dalla legge 457 non comportanti incrementi di volumi né di superficie di calpestio, nonché gli indispensabili interventi di "integrazione" per dotazione di servizi igienico-funzionale.

In tali aree sono praticabili interventi muniti di titolo abilitativo diretto – permesso di costruire o equipollenti con le procedure previste dal **TU Edilizia**.

Art.22

Zona "Aree di pertinenza delle architetture rurali di interesse storico"

La Zona Territoriale Omogenea "Aree di pertinenza delle architetture rurali di interesse storico" riguarda le aree che ricadono all'interno dell'area agricola e che rappresentano le aree verdi pertinenziali alle masserie antiche.

La tutela di tali aree garantisce la conservazione ed il mantenimento del paesaggio agrario italiano storico.

Le destinazioni d'uso ammesse nella Zona d'ambito sono:

- 1) giardini privati;
- 2) giardini pubblici;
- 3) orti privati.

Gli interventi ammessi su tali aree sono: manutenzione, conservazione, restauro o ripristino di un giardino storico secondo i dettami della "Carta dei giardini storici detta "Carta di Firenze" (1981).

In tali aree sono praticabili interventi muniti di titolo abilitativo diretto – permesso di costruire o equipollenti con le procedure previste dal **TU Edilizia**.

Art.23

Zona "Centro Urbano"

La Zona Territoriale Omogenea "Centro Urbano" comprende tutte le aree inserite all'interno del centro edificato e con prevalente destinazione residenziale; essa comprende sia aree sature che le aree non ancora interessate dai fenomeni di edificazione.

Le destinazioni consentite sono:

- 1) residenze;
- 2) residenze turistiche;
- 3) alberghi, pensioni, ostelli, hotels, pubblici esercizi;
- 4) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- 5) area commerciale naturale ed artigianato artistico e di pregio;
- 6) attrezzature per lo spettacolo, lo svago ed il tempo libero;
- 7) verde attrezzato sia pubblico che privato;
- 8) verde pubblico;

Nell'area in oggetto sono praticabili interventi muniti di titolo abilitativo diretto – permesso di costruire o equipollenti.

Le categorie d'intervento ammesse sull'edilizia esistente sono:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica con sostituzione edilizia o creazione spazi liberi;
3. restauro e risanamento conservativo;
4. nuova costruzione

In merito agli interventi praticabili sul patrimonio edilizio esistente, si precisa che la ristrutturazione edilizia potrà anche ottenersi attraverso la generale demolizione e la ricostruzione degli immobili, che conservi agli stessi identico volume v.v.p., racchiuso in una sagoma corrispondente ed anche diversa da quella originaria. In tal caso l'altezza massima del nuovo edificio ristrutturato, pur potendo eccedere quella preesistente, non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti.

ATTREZZATURE:

- parcheggi pubblici mq/ab 2,50
- aree a verde pubblico mq/ab 9,00

- aree per istruzione mq/ab 4,50
- attrezzature di interesse comune mq/ab 2,00

INDICI

- indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,80
- Indice di copertura mq/mq 0,35
- altezza m 10,50
- numero piani n. 3

A. distacco minimo degli edifici:

- in rapporto all'altezza 100 % h o in aderenza
- assoluto B. m 10,00

distacco minimo dai confini:

- in rapporto all'altezza 50 % h
- assoluto m 5,00
- parcheggio nel lotto mq/mc 1/10
- strumento di attuazione Permesso di Costruire

C. distacco dal ciglio della strada (min. 6,00 m)

- rapporto L. strada/h fabbricato (D.M.LL.PP. 16.1.96 punti C2,C3 e C4)

Per i fabbricati esistenti nei comparti "Centro urbano", qualora abbiano esaurito ogni potenzialità edificatoria, sono consentiti gli indispensabili interventi di integrazione per dotazione di servizio igienico-funzionale del 5% fino ad un massimo di 20 mc per abitazione.

È consentito il permesso di costruire nella zona in oggetto, trattandosi di aree parzialmente edificate ed urbanizzate il comparto deve essere già dotato di tutte le reti di urbanizzazione primaria, oppure deve esserci l'impegno alla sua realizzazione da parte del richiedente il permesso di costruire conformemente alle previsioni del PUC o alla sua monetizzazione, inoltre, almeno un fronte del comparto deve prospettare su una viabilità preesistente. L'amministrazione ha facoltà di accorpare tutte le aree a standards in ragione di 18mq/100mc.

Per i lotti esistenti prima dell'adozione del presente PUC si possono edificare lotti con una superficie non inferiore a **300,00 mq.**

L'altezza va considerata a meno dei primi 150 cm imposti dall'autorità di bacino.

Gli interventi richiamati, di tipo diretto, verranno autorizzati nelle forme e con le procedure previste dal **TU Edilizia.**

All'interno dell'area "Centro Urbano" ricade parte della perimetrazione delle aree che compongono la rete Natura 2000, ossia il sito "IT 8010027 Fiumi Volturno e Calore Beneventano".

*Nelle aree ricadenti nel perimetro delle aree della Rete Natura 2000, tutti gli interventi dovranno essere sottoposti a Valutazione di Incidenza, salvo casi art 3 regolamento regionale, e secondo quanto indicato dall'Allegato al D.G.R. n. 167 del 31/3/2015 "Approvazione delle "Linee Guida e Criteri di Indirizzo per l'effettuazione della Valutazione di Incidenza in regione Campania" ai sensi dell'art. 9, comma 2 del Regolamento Regionale n. 1/2010 e della D.G.R. 62 del 23/02/2015".**

**. Modifica/integrazione introdotta a seguito alla richiesta di integrazioni da parte della Direzione Generale per l'Ambiente e l'Ecosistema UOD Valutazioni ambientali della Regione Campania ai fini del rilascio del parere alla Valutazione d'Incidenza prot. 0104606 del 15.02.2016.*

Art.24

Zona "Social Housing"

La Zona Territoriale Omogenea "Social Housing" è legata principalmente a due aspetti: il coordinamento e la sinergia tra l'intervento pubblico e l'iniziativa privata, ed il miglioramento della

qualità della vita oltre che la riqualificazione urbana. In particolare, nel primo caso si offre a privati la possibilità di accedere a fondi specifici per la realizzazione di nuove unità residenziali (case) destinate ad un affitto a canone ridotto e successivamente alla vendita, mentre nel secondo caso si prevedono percorsi di inserimento e di convivenza.

Le destinazioni d'uso previste sono:

1. residenza;
2. uffici pubblici e privati, studi professionali;
3. attrezzature commerciali, pubblici esercizi;

Lo strumento attuativo previsto è il **PUA**.

ATTREZZATURE:

- parcheggi pubblici mq/ab 2,50
- aree a verde pubblico mq/ab 9,00
- aree per istruzione mq/ab 4,50
- attrezzature di interesse comune mq/ab 2,00

INDICI

- Indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 1,00
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,80
- Indice di copertura mq/mq 0,40
- altezza max m 10,50
- numero piani max 3

A. distacco minimo degli edifici:

- in rapporto all'altezza 100 % h o in aderenza
- assoluto m 10,00

B.distacco minimo dai confini:

- in rapporto all'altezza 50 % h
- assoluto m 5,00
- parcheggio nel lotto mq/mc 1/10

C. distacco dal ciglio della strada (min. 6,00 m)

- rapporto L. strada/h fabbricato (D.M.LL.PP. 16.1.96 punti C2,C3 e C4)

L'indice di fabbricabilità territoriale si può elevare di un 10% se si prevedono insediamenti non residenziali connessi con la residenza

L'altezza va considerata a meno dei primi 150 cm imposti dall'autorità di bacino.

Tutto ciò va integrato per le destinazioni d'uso con quanto disciplinato dal D.M. 1444/68 ART. 5 Comma 2 e con L.R. 1/2000.

In merito alle superfici scoperte è necessario preservare la permeabilità di almeno il 60% della superficie libera.

*Gli spazi scoperti devono essere piantumati con essenze locali, con un rapporto minimo di un albero ogni 60 mq. **

**. Modifica/integrazione introdotta a seguito del rilascio del parere alla Valutazione Decreto Dirigenziale n. 57 del 27.07.2017 contenente alcune prescrizioni.*

Art.25

Zona "Mixitéurbaine - Frammento urbano a funzioni integrate"

La Zona Territoriale Omogenea "Mixitéurbaine - Frammento urbano a funzioni integrate" consiste in aree su cui realizzare edilizia residenziale integrata ad edilizia destinata a funzioni commerciali, terziarie, direzionali e culturali - ricreative.

Le destinazioni d'uso previste sono:

1. residenza;
2. uffici pubblici e privati, studi professionali;
3. attrezzature commerciali, pubblici esercizi;
4. attrezzature per lo spettacolo, lo svago ed il tempo libero;
5. attrezzature pubbliche collettive;

Lo strumento attuativo previsto è il **PUA**.

ATTREZZATURE:

- parcheggi pubblici mq/ab 2,50
- aree a verde pubblico mq/ab 9,00
- aree per istruzione mq/ab 4,50
- attrezzature di interesse comune mq/ab 2,00

INDICI

- indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 1,20
- indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,80 per abitazioni
- indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,40 per altre attività
- Indice di copertura mq/mq 0,40
- altezza max m 10,50
- numero piani max n. 3
- A. distacco minimo degli edifici:
 - in rapporto all'altezza 100 % h o in aderenza
 - assoluto m 10,00
- B. distacco minimo dai confini:
 - in rapporto all'altezza 50 % h
 - assoluto m 5,00
 - parcheggio nel lotto mq/mc 1/10
- C. distacco dal ciglio della strada (min. 6,00 m)
 - rapporto L. strada/h fabbricato (D.M.LL.PP. 16.1.96 punti C2, C3 e C4)

In merito alle superfici scoperte è necessario preservare la permeabilità di almeno il 60% della superficie libera.

*Gli spazi scoperti devono essere piantumati con essenze locali, con un rapporto minimo di un albero ogni 60 mq. **

**. Modifica/integrazione introdotta a seguito del rilascio del parere alla Valutazione Decreto Dirigenziale n. 57 del 27.07.2017 contenente alcune prescrizioni.*

Art.26

Zona "Area a vocazione produttiva - commerciale

Le destinazioni previste sono:

1. Attività produttive connesse alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici - attività artigianali e commerciali connessi all'agricoltura e zootecnia - Fiere - attività ricettive;

2 Attività artigianale e commerciali di media grandezza - ai sensi della L.R. 01/2014

È consentita altresì la realizzazione di uffici annessi alle attività insediate e ad insediarsi, magazzini, attrezzature sociali al servizio degli addetti e connesse all'attività produttiva, nonché l'edificazione di case di guardianaggio, con il limite di un alloggio per ciascun lotto ed una cubatura residenziale massima di 400 mc. v.p.p.

In tale ZTO sono vietati gli insediamenti per attività nocive di qualsiasi genere e natura e non sono consentiti scarichi fognanti senza preventiva depurazione, secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'ASL competente per territorio, in relazione alla natura delle acque stesse, tenuto conto della legislazione vigente e dei regolamenti igienico - sanitari.

Le categorie d'intervento ammesse sull'edilizia esistente sono:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo;
4. ristrutturazione edilizia
5. nuova costruzione

In merito agli interventi praticabili sul patrimonio edilizio esistente, si precisa che la ristrutturazione edilizia potrà anche ottenersi attraverso la generale demolizione e la ricostruzione degli immobili, che conservi agli stessi identico volume v.v.p., racchiuso in una sagoma corrispondente ed anche diversa da quella originaria. In tal caso l'altezza massima del nuovo edificio ristrutturato, pur potendo eccedere quella preesistente, non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti.

ATTREZZATURE:

nei nuovi insediamenti di carattere commerciale direzionale e turistico, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi, nel rispetto degli standards di cui alla L.R. 1/2000. Tali standards non possono essere monetizzati.

INDICI

Indice di copertura mq/mq 0,40

-Altezza m. 10,00

A) distacco minimo dagli edifici:

- In rapporto all'altezza m/m 100 % h

- Assoluto m 10,00

B) distacco minimo dai confini.

- In rapporto all'altezza m/m 100 % h

- Assoluto m 10,00

- Superficie minima di intervento quella del comparto come delimitato

- Lotto minimo mq 1.000

C) Distacco dal ciglio della strada min. m 6,00

- Rapp.= L. strada/h. fabbricato (vedi D.M.LL.PP. 16.01.96, punti c2, c3 e c4)

L'altezza va considerata a meno dei primi 150 cm imposti dall'autorità di bacino

Lo strumento attuativo è l'intervento diretto.

Gli interventi richiamati, di tipo diretto, verranno autorizzati nelle forme e con le procedure previste dal **TU Edilizia**.

Il Consiglio Comunale, qualora lo ritenga opportuno, può, con proprio deliberato, imporre la redazione di P.U.A. estesi a comparti omogenei da individuarsi in sede Consiliare, diversamente da come configurato dal presente Piano, senza che ciò costituisca variante al P.U.C.

La formazione e l'approvazione del P.U.A. equivale a dichiarazione o indifferibilità urgenza e pubblica utilità delle opere in esso previste.

Il P.U.A. comprenderà la viabilità interna di zona, gli spazi per parcheggi pubblici a servizi delle aree produttive, le fasce a verde elementare nonché l'articolazione in lotti fabbricabili con norme di intervento.

Nei nuovi insediamenti produttivi sarà obbligatorio ai fini del rilascio del titolo autorizzativo prevedere:

- 1. l'area standard per spazi pubblici dovrà essere quella prospiciente la viabilità pubblica principale e la viabilità rurale, il cui suolo non dovrà essere impermeabilizzato;*
- 2. la valorizzazione della viabilità rurale così come prevista dal piano;*
- 3. per l'intero lotto dell'insediamento una cintura ecologica di larghezza minima proporzionale alla larghezza del lotto con doppio filare di alberi di prima grandezza sempre verdi e caducifoglie, da scegliere tra le essenze tipiche dell'area, come pioppi, ontani (*alnus cordata*) e faggi (*fagus*) e doppi filari di arbusti fioriti come gli oleandri o *abelia grandiflora*. I rapporti tra la larghezza del lotto e la cintura verde sono i seguenti:*

- per lotti di larghezza fino a 24 m è necessario prevedere una cintura di larghezza minima pari a 5 m;*
- per lotti di larghezza da 25 a 49 m è necessario prevedere una cintura di larghezza minima pari a 6 m;*
- per lotti di larghezza da 50 a 74 m è necessario prevedere una cintura di larghezza minima pari a 12 m;*
- per lotti di larghezza da 75 a 99 m è necessario prevedere una cintura di larghezza minima pari a 15 m;*
- per lotti di larghezza oltre i 100 m è necessario prevedere una cintura di larghezza minima pari a 20 m;**

**. Modifica/integrazione introdotta a seguito alla richiesta di integrazioni da parte della Direzione Generale per l'Ambiente e l'Ecosistema UOD Valutazioni ambientali della Regione Campania ai fini del rilascio del parere alla Valutazione d'Incidenza prot. 0104606 del 15.02.2016.*

Art. 27

Zona "Area agricola"

La Zona Territoriale Omogenea "Area Agricola" comprende l'intero ambito extraurbano, che non sia classificato diversamente, nel quale la multifunzionalità agricola è principalmente imperniata sulla funzione produttiva. In queste aree l'obiettivo delle politiche rurali è sostenere un mosaico di aziende agricole, orientate a produzioni di filiera lunga, con il ricorso a tecniche produttive sostenibili. Le politiche territoriali di PUC sono orientate al contenimento dei consumi di suolo e dei processi di frammentazione dello spazio rurale ad opera della maglia infrastrutturale.

In detta ZTO è consentita la sola attività agricola e la coltivazione dei fondi. Sono analogamente consentite tutte le attività di trasformazione, connesse alla coltivazione ed all'allevamento (gli impianti di raccolta, trasformazione, immagazzinaggio, imballaggio nonché quelli dedicati all'allevamento di specie animali). Quindi l'edificabilità del territorio deve essere strettamente funzionale all'attività agricola multifunzionale, deve essere esercitata da imprenditori agricoli professionali definiti ai sensi del D.Lgs. 29/03/2004 n°99 48, e nel rispetto del principio del previo riutilizzo dei manufatti esistenti.

L'edificabilità rurale comprende:

- manufatti a uso abitativo per gli addetti all'agricoltura e alla zootecnia;
- annessi agricoli;
- annessi relativi alle attività agrituristiche e agricole multifunzionali.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- 1) residenza agricola
- 2) impianti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli
- 3) allevamenti zootecnici
- 4) interventi agrituristici

La carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto individua il carattere prevalente delle colture. In detta area il PUC si attua a mezzo di intervento diretto previo rilascio di PdC, alle condizioni di seguito riportate.

Sul patrimonio edilizio esistente sono previsti interventi di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento costruttivo
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica;
- f) nuova costruzione

che non comportino aumento di Volume "V", con la precisazione che la ristrutturazione edilizia potrà ottenersi anche attraverso la generale demolizione e ricostruzione degli immobili, nei limiti del volume v.p.p. preesistente, ma racchiuso in una sagoma anche diversa da quella originaria. Intal caso l'altezza massima del nuovo edificio ristrutturato non può eccedere quella preesistente.

La nuova edificabilità della ZTO è subordinata al rispetto degli indici di zona ed alle sotto riportate prescrizioni:

- di prevedere il recupero e la sistemazione della rete di viabilità rurale presente in tutta nell'area di pertinenza dell'azienda;*
- di prevedere la realizzazione di barriere al rumore mediante filari di alberi di prima grandezza di specie autoctone lungo le strade interpoderali e nelle fasce di rispetto stradale;*

L'edificazione di ciascuna nuova abitazione rurale è ammissibile a condizione che, nell'insieme dei fondi rustici dell'azienda agricola interessata, la somma delle superfici fondiari mantenute in produzione, anche secondo diverse qualità colturali, consenta l'edificazione di ogni unità a uso abitativo con una superficie lorda di pavimento non inferiore a 160 metri quadrati, in base agli indici di utilizzazione fondiaria.

Nel computo dei volumi abitativi non sono da conteggiarsi le tettoie o i porticati aperti per almeno due lati destinate a legnaia e deposito attrezzi fino ad un massimo di 50mq.

Per le stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari, ovvero per tutte le pertinenze agricole è stabilito l'indice di fabbricabilità fondiario di 0,10 mc/mq; altresì per gli allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, con l'eccezione degli allevamenti bufalini che potranno avvenire ovunque, non vanno superati i seguenti limiti:

- minima distanza dai confini mt 20.

Per le necessità abitative, dell'imprenditore agricolo a titolo principale, è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente

Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Urbanistico Comunale.

*Per le nuove costruzioni e per l'ampliamento di quelle esistenti, sia destinate a residenze che quelle a servizio delle attività agricole, è necessario prevedere misure di collettamento delle acque meteoriche ed il loro riutilizzo per usi irrigui.**

Per le aziende, che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata, a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia e ai proprietari concedenti; nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 9 maggio 1975, n. 153.

Le serre vanno realizzate conformemente quando previsto dalle Leggi Regionali vigenti in materia. Inoltre sono consentiti:

- Interventi agrituristici, nonché trattorie, impianti sportivi e, strutture ricreative e ricettive; (detti interventi possono essere effettuati soltanto dagli operatori iscritti nei relativi albi); gli interventi sono consentiti con I.f. mc/mq 0,10, oltre ai già previsti indici per pertinenze ed abitazione.

INDICI

- Indice di fabbricabilità fondiaria abitazioni mc/mq 0,03

- Superficie minima del lotto mq 10.000

- Numero dei piani n° 2

- Altezza residenze 7,50 m

A) distacco minimo dagli edifici:

- In rapporto all'altezza m/m

- Assoluto m 10,00

B) distacco minimo dai confini:

- In rapporto all'altezza m/m 100% h

- Assoluto (per stalle) m 20,00

- Assoluto (per abitazioni e depositi non nocivi) m 10,00

- Strumento di attuazione permesso di costruire

C) Distanza dal ciglio delle strade (D.M. 1404/68 e D.L. 285/92

D) distanza dal ciglio della strada vicinale m 10,00

L'altezza va considerata a meno dei primi 150 cm imposti dall'autorità di bacino.

Gli allevamenti bufalini devono distare non meno di 500 mt, dai centri abitati, e 100 mt dalle SS. E provinciali.

**. Modifica/integrazione introdotta a seguito alla richiesta di integrazioni da parte della Direzione Generale per l'Ambiente e l'Ecosistema UOD Valutazioni ambientali della Regione Campania ai fini del rilascio del parere alla Valutazione d'Incidenza prot. 0104606 del 15.02.2016.*

Art. 28

Zona “Orti e giardini urbani”

La Zona Territoriale Omogenea individuata come “orti e giardini urbani” riguarda le aree che ricadono all’interno del centro urbano e che rappresentano le aree verdi, agricolo e non, intercluse nel tessuto edilizio urbano.

La tutela di tali aree ha la finalità di prevenire la formazione di isole di calore urbano ed il mantenimento del paesaggio agrario anche all’interno del centro urbano.

Le destinazioni d'uso ammesse nella Zona d’ambito sono:

- 1) giardini privati
- 2) giardini pubblici
- 3) orti privati

Gli interventi ammessi su tali aree sono- restauro ambientale e paesaggistico;

- recupero degli orti storici;
- creazioni di orti urbani;
- realizzazione di giardini: spazi destinati prevalentemente alla coltivazione di piante e fiori, con eventuali manufatti di servizio (di tipo provvisorio) e di arredo ed eventuale presenza di percorsi pedonali, sia di pertinenza delle abitazioni che non;
- parcheggi a raso senza l’impermeabilizzazione dei suoli attraverso l’utilizzo delle tecnologie di green parking;

Sono vietati gli interventi sulla alberatura di medio ed alto fusto, salvo quelli di manutenzione.

È vietata qualsiasi impermeabilizzazione di suoli attualmente permeabili.

Sono consentiti inoltre interventi di:

- rifacimento di recinzioni, muri di cinta e di sostegno, cancellate, con relativa pitturazione;
- rifacimento di pavimentazioni esterne su suoli, terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti;
- realizzazione di opere di giardinaggio e colture dei terreni;
- vasche, aiuole per impianti floreali e arborei, fontane, realizzazione di pergolati e gazebi;
- realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende e insegne per gli esercizi commerciali, terziari e artigianali.

In tali aree sono praticabili interventi muniti di titolo abilitativo diretto con le procedure previste dal **TU Edilizia**.

Art. 29

Zona “Attrezzature pubbliche e servizi collettivi di progetto ad iniziativa pubblica”

La Zona Territoriale Omogenea “Attrezzature pubbliche e servizi collettivi di progetto ad iniziativa pubblica” è riservata all’insediamento di attrezzature per l’istruzione, per la sanità, per funzioni ed attrezzature di interesse sociale e/o religioso, per lo sport ed il tempo libero, per i parcheggi, verde pubblico attrezzato e tutto quanto altro elencato all’articolo 4 punti del D.M. 1444/68.

Le aree sono individuate nelle planimetrie del PUC prevalentemente su suoli di proprietà comunali.

L’ulteriore superficie ad essa assegnata dal PUC sarà precisata per ciascuna zona attraverso la prescrizione della superficie da conferire in essa, in sede di definizione del PUA e/o dalla cessione di aree contro indice di edificabilità.

L'esatta destinazione sarà specificamente indicata per ogni area in fase di progettazione esecutiva conformemente al D.M. 1444/1968.

La variazione di destinazione è sancita da delibera del Consiglio Comunale.

In dette aree gli interventi possono essere anche di iniziativa privata, previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

INDICI

Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 2.0

Altezza m 10,00.

Numero piani 3

A) distacco minimo degli edifici

In rapporto all'altezza 50% h

Assoluto 10.00 m

B) distacco minimo dai confini:

In rapporto all'altezza

50% h

Parcheggio nel lotto mq/mc 1/5

Parcheggio nel lotto per impianti sportivi

(secondo norme CONI)

Superficie minima di intervento: intero comparto

C) Distacco dal ciglio della strada Min. m 6,00

Lo strumento di attuazione è di tipo diretto, in particolare è il permesso a costruire per le nuove costruzioni.

Gli interventi richiamati, di tipo diretto, verranno autorizzati nelle forme e con le procedure previste dal **TU Edilizia**.

L'altezza va considerata a meno dei primi 150 cm imposti dall'autorità di bacino.

In merito alle superfici scoperte è necessario preservare la permeabilità di almeno il 60% della superficie libera.

*Gli spazi scoperti devono essere piantumati con essenze locali, con un rapporto minimo di un albero ogni 60 mq. **

**. Modifica/integrazione introdotta a seguito del rilascio del parere alla Valutazione Decreto Dirigenziale n. 57 del 27.07.2017 contenente alcune prescrizioni.*

Art.30

Zona "Attrezzature pubbliche e servizi collettivi di progetto ad iniziativa pubblica – aree a verde"

1. La Zona Territoriale Omogenea "Attrezzature pubbliche e servizi collettivi di progetto ad iniziativa pubblica – aree a verde" è riservata alla realizzazione di aree verdi attrezzate, per lo sport ed il tempo libero, per i parcheggi, verde pubblico attrezzato e tutto quanto altro elencato all'articolo 4 punti del D.M. 1444/68.

Le aree sono individuate nelle planimetrie del PUC su suoli di proprietà comunali o da espropriare.

L'esatta destinazione sarà specificamente indicata per ogni area in fase di progettazione esecutiva conformemente al D.M. 1444/1968.

In dette aree gli interventi possono essere anche di iniziativa privata, previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

Comprende le aree destinate o da destinare a spazi pubblici, giardini o parchi di quartiere, impianti sportivi pubblici o di uso pubblico.

2. Nei giardini pubblici e parchi di quartiere è ammessa la realizzazione di impianti smontabili per la vendita di generi di ristoro, bevande etc. di superficie utile non superiore a 20 mq, e di piccoli impianti scoperti di gioco per bambini, la cui gestione può essere anche concessa – mediante apposita

convenzione – a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione e la eventuale gestione sociale del parco pubblico.

3. Nelle aree destinate a verde attrezzato di progetto, dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:
- prevedere per almeno 1/4 dell'intera superficie la piantumazione alberi di alto fusto, siepi e prato e per almeno 1/20 dell'intera superficie la realizzazione di parcheggi qualora non già previsti;
- prevedere percorsi pedonali, zone per la sosta con panchine ed ogni altro elemento di arredo necessario, campi bocce, campi per il gioco ragazzi (mini-calcio, minibasket, pattinaggio, etc.), attrezzature per il gioco bambini (altalene, giostre a mano, buche con sabbia etc.), formalmente separate tra loro tramite filari di alberi, siepi o aiuole, in modo da dividere i diversi ambienti di attività senza impedire la visione reciproca.

Gli interventi richiamati, di tipo diretto, verranno autorizzati nelle forme e con le procedure previste dal **TU Edilizia**.

L'altezza va considerata a meno dei primi 150 cm imposti dall'autorità di bacino.

In merito alle superfici scoperte è necessario preservare la permeabilità di almeno il 60% della superficie libera.

*Gli spazi scoperti devono essere piantumati con essenze locali, con un rapporto minimo di un albero ogni 60 mq. **

**. Modifica/integrazione introdotta a seguito del rilascio del parere alla Valutazione Decreto Dirigenziale n. 57 del 27.07.2017 contenente alcune prescrizioni.*

Art. 31

Zona “Attività terziarie, attrezzature e servizi collettivi ad iniziativa privata”

La Zona Territoriale Omogenea “Attività terziarie, attrezzature e servizi collettivi ad iniziativa privata” è riservata alla realizzazione attività terziarie per il commercio e i servizi oltre che per all'insediamento di attrezzature per l'istruzione, per la sanità, per funzioni ed attrezzature di interesse sociale e/o religioso, per lo sport ed il tempo libero, per i parcheggi, verde pubblico attrezzato e tutto quanto altro elencato all'articolo 4 punti del D.M. 1444/68.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

1. Attrezzature pubbliche
2. Attrezzature per lo spettacolo e lo svago, teatri
3. Attrezzature commerciali per la piccola e media distribuzione
4. Autorimesse private e di uso pubblico
5. Parcheggi pubblici e privati
6. Pubblici esercizi, ristoranti e bar.
7. Attrezzature sportive private di uso pubblico
8. Uffici privati, studi professionali.
9. Attrezzature scolastiche
10. Attrezzature culturali
11. Attrezzature religiose

INDICI

Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1.0 (ove già esistono attrezzature l'indice è pari a mc/mq 2.0)

Altezza m 10,00.

Numero piani 3

A) distacco minimo degli edifici

In rapporto all'altezza 50% h

Assoluto 10.00 m

B) distacco minimo dai confini:

In rapporto all'altezza

50% h

Parcheggio nel lotto mq/mc 1/5

Parcheggio nel lotto per impianti sportivi

(secondo norme CONI)

Superficie minima di intervento: intero comparto corrispondente alla superficie totale di ogni singola area individuata nella Tavola di zonizzazione

C) Distacco dal ciglio della strada Min. m 6,00

Lo strumento di attuazione è di tipo diretto, in particolare è il permesso a costruire per le nuove costruzioni.

Gli interventi richiamati, di tipo diretto, verranno autorizzati nelle forme e con le procedure previste dal **TU Edilizia**.

L'altezza va considerata a meno dei primi 150 cm imposti dall'autorità di bacino.

In merito alle superfici scoperte è necessario preservare la permeabilità di almeno il 60% della superficie libera.

*Gli spazi scoperti devono essere piantumati con essenze locali, con un rapporto minimo di un albero ogni 60 mq. **

**. Modifica/integrazione introdotta a seguito del rilascio del parere alla Valutazione Decreto Dirigenziale n. 57 del 27.07.2017 contenente alcune prescrizioni.*

Art. 32

Zona “Area di tutela ambientale”

1. Tali aree sono suddivise nel “Parco agricolo - fluviale del Volturno” e nel “Parco agricolo – fluviale”.

2. In tali ambiti il PUC riconosce come fattori caratterizzanti:

- i caratteri orografici e vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio fluviale;
- la prevalente assenza di edificazione e la scarsa presenza di strade carrabili;
- il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.

3. Gli obbiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

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

4. Tutte le “Area di tutela ambientale” ricadono in aree più ampie di zone vincolate ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 2004, art. 142 (aree di interesse paesaggistico tutelate per legge), per cui tutti gli interventi sono subordinati al rispetto di tale Decreto.

5. L'area indentificata come "Parco agricolo - fluviale del Volturno" corrisponde alla fascia A (compresa negli argini maestri) individuata dalla Variante al Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri – Garigliano – Volturno; tale area, pertanto, è sottoposta alla normativa relativa al suddetto Piano e più precisamente all'art. 8 delle Norme di attuazione del Progetto di Variante al P.S.D.A. del 2006.

5.a In particolare nella Fascia A, sono esclusivamente consentiti:

a) gli interventi strutturali di cui alla Parte Terza - Capo II delle Norme di attuazione del Progetto di Variante al P.S.D.A. del 2006, ossia: interventi di rinaturazione, interventi di manutenzione idraulica, interventi di regimazione e difesa idraulica, interventi di idraulica forestale, interventi di delocalizzazione;

b) entro il limite dei 10 m dalla sponda nelle aree incolte, gli interventi di rinaturazione finalizzati alla ricostituzione di una zona di vegetazione ripariale. In caso di incerto limite di sponda valgono le norme di cui all'art. 94 del R.D. 523/1904 e s.m.i.. La zona di rispetto di 10 m. viene stabilita in attuazione di quanto previsto dall'art. 96 lettera d) dello stesso R.D. Qualora la Fascia A, risulti limitata al solo alveo attivo, il divieto si intende esteso anche alle fasce successive fino al raggiungimento dell'ampiezza di 10 m;

c) oltre il limite dei 10 m nelle aree incolte, l'impianto di nuove coltivazioni, e la trasformazione di quelle esistenti secondo gli indirizzi proposti all'art. 21 delle Norme di attuazione del Progetto di Variante al P.S.D.A. del 2006;

d) nelle aree agricole e/o incolte, la costruzione di baracche con struttura precaria e/o amovibile (ferro e lamiera, legno, ecc) costituite da un solo piano fuori terra e destinate a rimessa, deposito materiali, o ricovero animali domestici e realizzati in maniera da evitare ogni alterazione o compromissione del corso ordinario delle acque ed ogni alterazione alla vegetazione esistente;

e) opere pubbliche o di interesse pubblico relative a servizi essenziali non delocalizzabili come il passaggio di nuove infrastrutture di trasporto (strade ferrovie ecc.) o di servizio a sviluppo lineare (elettrodotti, acquedotti, reti idriche, metanodotti, collettori fognari etc.), che debbano necessariamente attraversare il corso d'acqua, con le prescrizioni contenute nell'allegato B e con l'esclusione di ogni opera complementare (caselli autostradali, stazioni ferroviarie, intersezioni, svincoli ecc.);

f) le nuove estrazioni di materiale litoide nei modi e nelle forme stabilite nella Parte Quarta delle Norme di attuazione del Progetto di Variante al P.S.D.A. del 2006;

g) la realizzazione di parchi fluviali secondo le indicazioni di cui all'art. 23 delle Norme di attuazione del Progetto di Variante al P.S.D.A. del 2006, ovvero al successivo comma 10.

6. All'interno dell'area "Parco agricolo - fluviale del Volturno" ricade parte della perimetrazione delle aree che compongono la rete Natura 2000, ossia il sito "IT 8010027 Fiumi Volturno e Calore Beneventano". In tali aree occorre attuare politiche di gestione territoriale sostenibile sotto i profili socioeconomico ed ambientale, per garantire un adeguato stato di conservazione degli habitat e delle specie in essi presenti e per consentire il raccordo di tali politiche di salvaguardia con le esigenze di sviluppo socio-economico.

6.a Le previsioni del Puc sono coerenti con la tutela dei siti, previa valutazione d'incidenza che costituisce parte integrante della valutazione ambientale di cui all'art. 47 della L.R.C. 16/2004.

6.b Nelle aree ricadenti nel perimetro delle aree della Rete Natura 2000, tutti gli interventi dovranno essere sottoposti a Valutazione di Incidenza, salvo casi art 3 regolamento regionale.

7. Tutte le rimanenti "Area di tutela ambientale" sono da considerare aree agricole ad elevato valore paesaggistico.

Gli interventi ammissibili devono, dunque, limitarsi al recupero del patrimonio edilizio eventualmente esistente o alla realizzazione di strutture a servizio di attività agricole secondo quanto previsto all'Art. 27 delle presenti NTA.

Per l'intera area "Parco agricolo - fluviale" sono ammessi:

- *l'utilizzazione agricola del suolo, la realizzazione di strade poderali ed interpoderali;*
- *opere idrauliche;*
- *interventi edilizi nel rispetto dell'articolo 146 del Decreto Legislativo 42 del 2004 (obbligo di autorizzazione paesaggistica);*
- *il completamento delle opere in corso.*

Negli invasi e alvei è vietato la trasformazione dello stato dei luoghi e l'apertura di discariche. In dette aree è ammessa la ricostituzione degli equilibri naturali, la ristrutturazione e localizzazione di capanni e attrezzature per la pesca. Per gli edifici di tipo tradizionale sono ammessi riusi a fini turistici.

8. Attività e destinazioni diverse eventualmente in atto in edifici o sistemazioni dei quali sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa.

9. Sono vietate la costruzione di nuove serre e l'apertura discariche di qualunque tipo.

10. È prevista la possibilità di istituire Parchi fluviali, secondo quanto previsto e regolamentato dagli art. 23 e 24 delle Norme di attuazione del Progetto di Variante al P.S.D.A. del 2006; ossia:

I parchi fluviali devono essere realizzati con opere di sistemazione rigidamente regolamentate che ne garantiscano il delicato equilibrio ambientale. Le opere possono essere relative a:

- *installazione di attrezzature amovibili e/o precarie, con opere comportanti l'impermeabilizzazione del suolo per una superficie non superiore al 5% della superficie totale del parco, se questa è inferiore a 40.000 m², non superiore al 2% per superfici totali di parco fra i 40.000 e i 100.000 m² e non superiore allo 0,2 % negli altri casi;*
- *sistemazione della vegetazione anche con piantumazione di essenze autoctone;*
- *percorsi e spazi di sosta pedonale, realizzati con materiali e pietre locali, destinati ad agevolare la fruizione antropica e a favorire l'uso di mezzi di trasporto non motorizzati;*
- *zone di radure destinabili ad attività di tempo libero, con chioschi in aree appositamente attrezzate, postazioni per il birdwatching ed altre attrezzature leggere, tutte amovibili o completamente smontabili e comunque compatibili con l'ambiente circostante. Tutte le installazioni temporanee devono potersi rimuovere per tempo, prima dell'arrivo della piena senza danno a persone o cose, né al sito inondato, né a valle.*

Per la realizzazione di tali interventi dovranno adottarsi tecniche appropriate, anche di ingegneria naturalistica, che siano basate su di un'adeguata conoscenza degli ecosistemi naturali e delle componenti, che ne influenzano le peculiari caratteristiche e che siano in grado di garantire le più alte compatibilità ambientali.

*Lo strumento di attuazione per la realizzazione dei Parchi fluviali è il PUA ad iniziativa pubblica o privata che saranno sottoposti al preventivo parere di compatibilità dell'Autorità di Bacino e **al preventivo parere di Valutazione d'incidenza**.***

*Nelle aree in cui saranno realizzati i parchi fluviali è consentita l'attività agricola – zootecnica e i relativi adeguamenti igienico – sanitari esclusivamente all'aziende già attive nell'area oggetto del PUA precedentemente all'entrata in vigore dello strumento attuativo.**

**. Modifica/integrazione introdotta a seguito alla richiesta di integrazioni da parte della Direzione Generale per l'Ambiente e l'Ecosistema UOD Valutazioni ambientali della Regione Campania ai fini del rilascio del parere alla Valutazione d'Incidenza prot. 0104606 del 15.02.2016.*

***Integrazione introdotta a seguito delle prescrizioni contenute nel Decreto Dirigenziale n. 57 del 27.07.2017 avente oggetto "Valutazione d'Incidenza Appropriata – Parere della Commissione V.I.A. – V.A.S. – V.I. relativo al Piano urbanistico Comunale proposto dal Comune di Grazzanise – CUP 7653, rilasciato da parte della Direzione Generale per l'Ambiente e l'Ecosistema UOD Valutazioni ambientali della Regione Campania ai fini della Valutazione d'Incidenza.*

Art. 33

Aree per attività' di spettacolo viaggiante

Le aree per le attività di cui alla legge n° 337/1968 art. 9, (installazione circhi e spettacoli viaggianti), sono da ritenersi individuate ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità nelle aree di proprietà comunale. Il responsabile dell'U.T.C, in relazione alle norme vigenti ne disciplinerà l'uso con atti autorizzativi.

Capo IV - Zone e parti del territorio soggette a vincolo

Art.34

Zone vincolate

Sono comprese in tali zone:

- 1) Area con vincolo idrogeologico;
- 2) Aree con vincolo paesaggistico (art. 142 del D. Lgs. 42/2004)
- 3) Fascia di rispetto cimiteriale;
- 4) Area dissesti"

Art.35

Area con vincolo idrogeologico

Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico qualsiasi intervento è subordinato al competente N.O. dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste. All'interno di tali zone, qualsiasi tipo di edificazione è consentita fino all'indice max. di mc/mq 0.003, indipendentemente dalla destinazione di zona e dalla coltura in atto.

Art.36

Zona agricola con vincoli ex (l. n° 431/85)

In tali zone il rilascio di concessione edilizia è subordinato al preventivo nulla osta dei competenti organi ai sensi delle leggi vigenti. (D.Leg.vo n.° 490/99 artt. 146 e 151)

Art.37

Zona agricola di rispetto cimiteriale

In tale zona non possono essere autorizzate nuove costruzioni di qualsiasi natura. Sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura, coltivazioni agricole con impianti di serre, nonché parcheggi pubblici e privati, e la ristrutturazione.

All'interno della zona di rispetto, per gli edifici esistenti lecitamente realizzati, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del precedente articolo 5.

L'inedificabilità prevista all'interno del perimetro di tali fasce di rispetto non modifica la destinazione di ZTO dell'area in essa compresa, nei cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la ZTO stessa.

Art.38

Aree a rischio alluvioni

Riguardo alla normativa di riferimento per la regolamentazione d'uso delle "Fascia A" e R" individuate dal Piano Stralcio Difesa dalle Alluvioni (PSDA – ultima variante del 2006) e riportate alla Tav. 7 - Vincoli, essa è dettata negli artt. 6 e 7 delle Norme di attuazione del Progetto di Variante al P.S.D.A. del 2006.

Art.39

Distanze degli elettrodotti

Lungo i tracciati degli elettrodotti sono da osservarsi le distanze di rispetto fissate dal D.P.C.M. 23.4.1992, G.U. 6.5.1992 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dalla Legge Regionale vigente in materia.

Art. 40

Norme per antenne e ripetitori

I ripetitori e antenne radio devono distare non meno di mt 300 dal perimetro della zonizzazione del PUC, ovvero delle zone A, B, C, D, Sp; e non meno di mt. 100 dal più vicino fabbricato. (vedi anche L.R.)

Art. 41

Fascia di rispetto dai torrenti alvei e fossi

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua assoggettano le aree in esse comprese all'assoluta inedificabilità di nuove costruzioni di qualsiasi genere. È tuttavia consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

In dette fasce di rispetto è ammessa la realizzazione di strade, parcheggi e verde attrezzato.

L'inedificabilità prevista all'interno del perimetro di tali fasce di rispetto non modifica la destinazione dell'area in essa compresa, nei cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la ZTO stessa.

Art. 42

Determinazione uso agricolo del suolo

La carta dell'uso del suolo e delle attività culturali in atto individua, ai sensi della L.R. n° 14/82 e L.R. n° 2/87 art. 1, il carattere prevalente della cultura in atto nelle zone non urbanizzate; nei casi di dubbia determinazione creati, dal limite tra zone, dalla scala di rappresentazione, ecc., per l'esatta individuazione della coltura in atto, si rimanda ad idonea certificazione catastale, o a relazione agronomica con rilievo fotografico, prodotta dal richiedente la concessione. Tale documentazione va anche prodotta all'atto della richiesta del certificato di destinazione urbanistica.

Art. 43

Zonizzazione acustica

Le emissioni acustiche delle attività da insediarsi sul territorio dovranno essere compatibili con la zonizzazione acustica, riportate nelle tav. allegate al P.U.C..

Art. 44

Obbligo di accertamento e bonifica sui siti potenzialmente inquinati

In tutte le ZTO, le aree individuate dal Piano Regionale di Bonifica come siti potenzialmente inquinati non potranno essere utilizzate secondo la destinazione di Zona, se non dopo idoneo accertamento dell'assenza di fattori di pericolo per la salute e l'ambiente, secondo le procedure dettate dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. La richiesta di titoli edilizi di qualsiasi livello dovrà dunque essere corredata da idonea certificazione degli accertamenti e/o delle procedure seguite ai fini della eventuale bonifica. L'individuazione delle aree come da Piano Regionale di Bonifica è valida fino all'aggiornamento degli elenchi, a cura degli Enti Preposti.

TITOLO III - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art.45

Poteri in deroga

Il dirigente dell'Ufficio Urbanistico Comunale, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento ed alla norma di attuazione del P.U.C. limitatamente ai casi di edifici ed impianti, pubblici o privati di interesse generale. Le procedure sono quelle fissate dell'ari. 16 della Legge 06.08.1967 n° 765 e dall'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n° 1357 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art.46

Legislazione di riferimento

Per quanto non previsto nelle presenti norme è di riferimento la Legislazione Urbanistica Nazionale e Regionale.

Art.47

Norme transitorie

Le norme del presente Piano non si applicano ai progetti edilizi per i quali è già in itinere il rilascio di Permesso di Costruire, o per i PUA in itinere già dotati di pareri.

Art.48

Norme di salvaguardia

Dalla data di adozione del presente Piano Urbanistico Comunale e fino all'entrata in vigore dello stesso, valgono le norme di salvaguardia che impongono il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 10 della LURC.

Art.49

Coordinamento tra le varie parti del PUC

Il Piano Urbanistico Comunale è composto non solo dalla parte squisitamente urbanistica, cui appartengono le presenti NTA, ma anche dagli elaborati componenti i seguenti allegati:

- Studio geologico del territorio comunale (L.R. 9/83),
- Carte dell'uso agricolo dei suoli,
- Piano di Zonizzazione Acustica.
- Valutazione Ambientale Strategica.

Ogni intervento edilizio disciplinato dal PUC deve essere conforme a questo ed a tutti i suoi allegati, anche se particolari indicazioni e prescrizioni riportati negli allegati medesimi non sono nuovamente ripetuti ed esplicitati nelle presenti NTA.

Firmato digitalmente da

Aurelio Antonio Petrella

SerialNumber =
TINIT-PTRRNT75C
18B963M
C = IT