# COMUNE DI PASTORANO

(Prov. di Caserta)

# PIANO URBANISTICO COMUNALE

(L.R. N° 16/2004 - REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE N. 5/2011)

## VARIANTE alla

## COMPONENTE PROGRAMMATICA

| | |
|---|---|
| TAV. 3 | NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE<br>(Integrate e modificate come da pareri S.A.B.A.P. e Amministrazione Provinciale) |

Aggiornamento SETTEMBRE 2023

IL REDATTORE: Arch. A. De Sano

DE SANO ANGELO
2023.10.30 18:08:27

# INDICE


**NORME GENERALI DI TUTELA AMBIENTALE, STORICO ED ARCHEOLOGICA**

ART. I NORME DI ATTUAZIONE DEL PSAI – RF 3
ART. II COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE 3
ART. III OBIETTIVI DI QUALITA'PAESAGGISTICA 3
ART. IV PROTOCOLLO ITACA 5

**N O R M E G E N E R A L I**

Art. 1 APPLICAZIONE DEL PIANO pag. 6
Art. 2 PIANO STRUTTURALE E PIANO PROGRAMMATICO pag. 7
Art. 2.1 ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI (API) pag. 8
Art. 2.2 MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE DISPOSIZIONI STRUTTURALI pag. 9
Art. 3 COMPARTI EDIFICATORI PEREQUATIVI pag. 10
Art. 4 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) pag. 11
Art. 5 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (art. 28bis) pag. 13
Art. 6 URBANIZZAZIONE ED ATTUAZIONE DELLA ZONIZZAZIONE pag. 14
Art. 7 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO pag. 14
Art. 8 FATTIBILITA' GEOLOGICA, GEOTECNICA E PREVENSIONE DEL RISCHIO SISMICO pag. 14
Art. 9 DISTANZE A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE E DEFINIZIONE STRADE (D.M. 1404/68, DD.PP.RR. n°495/92 E n°147/93) pag. 15
Art. 10 COMPATIBILITA' AMBIENTALE DELLE INFRASTRUTTURE pag. 15
Art. 11 AREE DESTINATE ALLE SEDI VIARIE pag. 16
Art. 12 LA ZONIZZAZIONE E I VINCOLI DEL P.U.C. pag. 17
Art. 13 ZONE RESIDENZIALI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA pag. 18
Art. 14 AMBITO DI CONSERVAZIONE ZONA "A" RESIDENZIALE A TUTELA pag. 19
Art. 15 ZONA "B" AREA URBANA CONSOLIDATA pag. 20
Art. 16 ZONA "B1" AREA URBANA DI ESPANSIONE RECENTE pag. 21
Art. 17 ZONA "B2" AREA URBANA DI COMPLETAMENTO pag. 22
Art. 18 ZONA "C"RESIDENZIALE ATTUALE pag. 23
Art. 19 ZONA "C1" RESIDENZIALE DI PREVISIONE pag. 24
Art. 20 NORMA GENERALE PER AREE IMPIANTI PRODUTTIVI pag. 25
Art. 21 ZONA "Dp" AREA PRODUTTIVA pag. 25
Art. 22 ZONA "Dp", PRODUTTIVA / AREA INDUSTRIALE (Dpc) pag. 26
Art. 23 ZONA "Dp", PRODUTTIVA / AREA INDUSTRIALE (Dp.pe) pag. 27
Art. 24 TERRITORIO RURALE E APERTO (norme generali / edificabilità) pag. 30
Art. 25 TERRITORIO RURALE E APERTO (ZONA "E" AGRICOLA A PREMINENTE VALORE AGRONOMICO) pag. 33
Art. 26 TERRITORIO RURALE E APERTO (ZONA "E1" AGRICOLA ANTROPIZZATA / COMPLEMENTARE ALLA CITTA') pag. 34
Art. 27 TERRITORIO RURALE E APERTO (ZONA "E2" AGRICOLA A PIU' ELEVATA NATURALITA') pag. 34
Art. 28 ZONA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE "ST" "F" (D.M. n°1444 2/4/68 Artt. 3 e 4) pag. 35
Art. 29 URBANIZZAZIONE PRIMARIA pag. 36
Art. 30 NORME DI INTERVENTO NELLE AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE ("ST") pag. 37
Art. 31 ZONE VICOLATE pag. 38
Art. 32 PERIMETRAZIONI DEI VINCOLI (Tavv. A5, A14 e A15) pag. 38
Art. 33 ZONA AGRICOLA CON VINCOLI pag. 38
Art. 33.1 NORMATIVA ARCHEOLOGICA pag. 38
Art. 34 ZONA CON VINCOLO IDROGEOLOGICO pag. 39
Art. 35 ZONA AGRICOLA DI RISPETTO CIMITERIALE pag. 39
Art. 36 DISTANZE DEGLI ELETTRODOTTI pag. 39
Art. 37 AREE PER ATTENDAMENTI E ROULOTTOPOLI pag. 39
Art. 38 AREE PER ATTIVITA' DI SPETTACOLO VIAGGIANTE pag. 39
Art. 39 DETERMINAZIONE USO AGRICOLO DEL SUOLO pag. 40
Art. 40 ZONIZZAZIONE ACUSTICA pag. 40
Art. 41 INSEGNE E CARTELLI PUBBLICITARI pag. 40
Art. 42 POTERI IN DEROGA pag. 40
Art. 43 SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE pag. 40
Art. 44 INTERPRETAZIONE AUTENTICA pag. 41

## ART. I
## ATTUAZIONE DEL PSAI – RF

Il territorio collinare del Comune di Pastorano è interessato dal PSDI.RF, redatto dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno. L'edificabilità in dette aree è regolamentata dalle relative "Norme di Attuazione e Misure di Salvaguardia" del 5 Aprile 2006.
Il Piano è riportato alla Tav. A14 / Rischio Frana.

Inoltre il Comune di Pastorano, nell'ambito del [DIOPPTA], (G.U. n. 164 del 17/07/06), è tenuto al rispetto del sistema ambientale ed al raggiungimento degli obiettivi sempre previsti dal DIOPPTA.

## ART. II
## COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

Gli obiettivi e i criteri di costruzione della rete ecologica provinciale e delle green belt fanno riferimento agli ambiti di paesaggio identificati dal PTCP.

## ART. III
## OBIETTIVI DELLA QUALITA' PAESAGGISTICA
### (NORME BENI STORICI ED ARCHEOLOGICI)

**Elementi naturali del paesaggio**
Gli obiettivi di qualità paesaggistica , rispetto agli elementi del paesaggio sono i seguenti;
Boschi e arbusteti :

- Tutela dell'integrità fisica e della potenzialità ecologica degli habitat e delle cenosi.
  - Valorizzazione multifunzionale nell'ambito del progetto di rete ecologica provinciale.
  - Integrazione con gli elementi antropici del paesaggio e con gli spazi agricoli limitrofi.
- Eliminazione dei detrattori ambientali.
- Ripristino e restauro ecologico delle aree degradate.

**Elementi antropici del paesaggio**
**Siti archeologici:**

- Tutela e la valorizzazione dei beni di interesse storico-archeologico, costituiti sia dalle presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi della legislazione vigente , sia dalle aree che potrebbero essere interessate da ulteriori ritrovamenti o comunque ritenute strategiche ai fini della valorizzazione dei beni stessi riportati come da localizzazione di massima sulla Cartografia del PUC

  In particolare cono tutelati i seguenti siti:
  1. area di materiali di età ellenistica e romana (loc. Madonna di Loreto)
  2. tomba a cappuccina
  3. tombe tardo antiche
  4. area sacra ellenistica (loc. Nunziatella)

  **[Degli stessi non vi è traccia materiale. Successivamente all'approvazione della Variante andranno effettuate le opportune indagini per l'individuazione dei siti.]**
- Contestualizzazione dei siti , anche ripristinando sistemazioni al contorno esistenti all'epoca cui i siti sono riconducibili.
- Tutela degli elementi naturali del paesaggio, limitrofi, e delle aree agricole al contorno.

- Interventi edilizi privati
  Qualora nel corso delle opere dovessero emergere resti archeologici, si dovrà provvedere all'esecuzione di indagini archeologiche. Le suddette indagini dovranno essere eseguite con l'assistenza scientifica di archeologici professionisti, in possesso di diploma di specializzazione e/o dottorato di ricerca in Archeologia.
- Opere pubbliche e di pubblica utilità
  "Ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii., tutte le opere pubbliche e di pubblica utilità dovranno essere sottoposte preliminarmente al parere della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento".

**Aree di centuriazione:**

- Conservazione della leggibilità dei tracciati ancora individuabili e riconducibili alla maglia storica originaria sia essa centuriazione o altro tipo di divisione agraria antica, al fine di non perdere la leggibilità della traccia storica. Conservazione dei filari alberati , anche con opportune integrazioni; la piantumazione di nuovi filari seguendo l'orientamento degli assi centuriati, così come individuati e riportati sulle Tavv. del P.U.C.

**Beni storico-architettonici:**

- Conservazione dei caratteri distributivi e strutturali , degli elementi decorativi e tecnologici, assicurando la leggibilità dei beni storico-architettonici, anche con la demolizione di superfetazioni e con adeguate soluzioni nella realizzazione di strutture di servizio. Autorizzazione delle sole destinazioni d'uso compatibili con la loro conservazione e coerenti con la struttura architettonica originaria. Idonea definizione delle aree di pertinenza ai manufatti edilizi di cui al presente articolo e ne prescrivono la conservazione e, ove necessario, il recupero e la riqualificazione.

  I beni storici presenti sul territorio di Pastorano sono
  1. chiesa San Giovanni Evangelista
  2. chiesa San Pietro Apostolo
  3. chiesa San Secondino
  4. cappella Madonna di Costantinopoli
  5. torre dell'orologio (comune)
  6. torre dell'orologio (Via B. Croce)
  7. ex palazzo Cafaro
  8. cappella Madonna del Carmine
  9. casa Lanza
  10. cappella Madonna di Loreto
  11. cappella San Rocco

  **ogni intervento sugli stessi è subordinato al n. o. della competente MBAC. SABAP CE**

**Centro storico** - Interventi da attuare con P.U.A. :

Conservazione e , ove necessario , ripristino:

- Dell'impianto urbano con riferimento ai tracciati viari e agli spazi pubblici;
- Dei caratteri formali e costruttivi , dei tessuti edilizi e degli spazi aperti da salvaguardare con riferimento alle tipologie ricorrenti , ai materiali e alle tecniche costruttive locali, ai rapporti tra spazi scoperti , spazi coperti e volumi edificati.
- Ricomposizione ambientale , paesaggistica e urbanistica dei centri storici , individuando gli immobili contrastanti con i valori tutelati dal presente piano, disponendone la demolizione e quindi la ricomposizione delle aree sedime.

Perseguimento dei seguenti obiettivi :

- Promozione della residenzialità come destinazione prevalente , accompagnata da attività commerciali e artigianali tradizionali e compatibili con le tipologie edilizie storiche;
- Assicurare la massima quantità di servizi e attrezzature per la residenza consentita dalla configurazione urbanistica e dalle caratteristiche dell'edilizia storica;
- Promozione e sostegno delle attività culturali ricreative:
- Salvaguardia delle aree libere contigue ai centri e nuclei storici, promuovendone , ove necessario, il recupero ambientale, e consentendo la realizzazione di parchi e giardini pubblici.

## ART. IV
## PROTOCOLLO ITACA

Nei casi previsti dalla vigente normativa Regionale, i relativi progetti dovranno tenere conto di quanto previsto dal "Protocollo ITACA" Campania.

## Art. 1
## APPLICAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del PUC è disciplinato dalle seguenti leggi:

- 17.8.1942, n° 1150 e s.m.i.;
- DD. MM. 1.4.1968, n° 1404 e 2.4.1968 n° 1444;
- 28.1.1977, n° 10;
- 8.8.1985, n° 431;
- L.R. 17/1982
- L.R. 20.3.1982, n° 14 e s.m.i.;
- L.R. 7.1.1983, n° 9;
- L. n° 662/97;
- L. n° 127/97;
- L.R. n° 15/28.11.2000;
- L.R. n° 1/07.01.2000;
- L.R. n° 19/2001;
- L.R. n° 16/2004 e s.m.i.;
- Nuovo codice della strada;
- DPR n. 380/ 2001;
- D. Lgvo n. 152/ 2006 e s.m.i.
- Regolamento di Attuazione per il governo del Territorio n.5/2011
- Codice Beni Culturali D.lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii.

la disciplina urbanistica viene regolata dalle presenti norme e dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (R.U.E.C.), che sono parte integrante del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.). Per quanto non previsto nelle presenti Norme è di Riferimento la Legislazione Urbanistica Nazionale e Regionale.

## Art. 2
## PIANO STRUTTURALE E PIANO PROGRAMMATICO: NATURA E CONTENUTI

Ai sensi dell' art.3, comma 3, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., il PUC si articola in:

a) **disposizioni strutturali**, con validità non superiore a quindici anni , tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità;
b) **disposizioni programmatiche**, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate., con un massimo di cinque anni.

Il "Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio" n.5 del 04.08.2011 all'art.9, ha definito i termini di attuazione dell'art. 3 della L.R. n. 16/2004 stabilendo che:
"Tutti i piani disciplinati dalla legge regionale n.16/2004 si compongono del piano strutturale, a tempo indeterminato, e del piano programmatico, a termine, come previsto all'articolo 3 della L.R. n.16/2004".

Il Regolamento all'art.9 definisce quali componenti del Piano Strutturale del PUC :
a) l'assetto idrogeologico e della difesa del suolo;
b) i centri storici come definiti dagli articoli 2 e 4 della L.R. n.26/2002;
c) la perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana;
d) la perimetrazione delle aree produttive (aree e nuclei ASI e aree destinate ad insediamenti produttivi) e destinate al terziario e quelle relative alla media e grande distribuzione commerciale;
e) individuazione aree a vocazione agricola e gli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico;
f) ricognizione ed individuazione aree vincolate;
g) infrastrutture e attrezzature puntuali e a rete esistenti.

Compete alla parte programmatica del PUC (Piano Programmatico definito anche come Piano operativo) la ulteriore specificazione dei predetti elementi, indicando:

a) destinazioni d'uso;
b) indici fondiari e territoriali;
c) parametri edilizi e urbanistici;
d) standard urbanistici;
e) attrezzature e servizi.

Il Piano programmatico/operativo del PUC contiene altresì, ai sensi dell'art. 9, co. 7, del Regolamento,gli Atti di Programmazione degli Interventi - API - di cui all'articolo 25 della L.R. n. 16/2004. Sulla scorta di tale quadro normativo, il Piano Strutturale del PUC non determina diritti edificatori, che conseguiranno invece dalle previsioni del Piano Programmatico e/o dei PUA.
I fabbisogni, le priorità di intervento e le modalità di attribuzione dei diritti edificatori andranno verificati e aggiornati periodicamente in sede di Piano Programmatico e dei connessi Atti di Programmazione degli Interventi, coerentemente con le previsioni del Piano Strutturale, del quadro normativo di riferimento, dell'andamento locale delle dinamiche urbane, delle istanze socio-economiche e della propensione alla trasformazione urbana.

## Art. 2.1
## ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI (API)

Gli Atti di Programmazione degli Interventi (API) sono previsti, ai sensi del comma 7 art.9 del Regolamento n.5/2011, nel Piano Programmatico/operativo del PUC.

Ai sensi dell'art.25 della L.R. n.16/2004 e s.m.i. gli Atti di Programmazione degli Interventi contengono, in conformità alle previsioni del PUC e senza modificarne i contenuti, la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni.
Pertanto, il Piano Programmatico/operativo e gli API in esso contenuti definiscono, operativamente, le disposizioni del Piano Strutturale.

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

Per le opere pubbliche o di interesse pubblico la delibera di approvazione degli Atti di Programmazione degli Interventi comporta la dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità e urgenza dei lavori previsti negli stessi, nel rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.

Gli API stabiliscono altresì gli interventi da attuare tramite società di trasformazione urbana.
Ai sensi dell'art.25, comma 3, L.R. n.16/04 e s.m.i., gli Atti di Programmazione degli Interventi hanno valore ed effetti del programma pluriennale di attuazione disciplinato dalla Legge 28.01.1977, n.10, art.13, e dalla L.R. 28.11.2001, n.19, art.5, e si coordinano con il bilancio pluriennale comunale.

## Art. 2.2
## MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE DISPOSIZIONI STRUTTURALI

I contenuti del Piano Strutturale del PUC si traducono in contenuti operativi secondo le seguenti modalità.
La disciplina operativa è definita dal Piano Programmatico del PUC, e contiene gli Atti di Programmazione degli Interventi (API), nel rispetto delle previsioni del Piano Strutturale. In particolare, il Piano Programmatico definisce, ai sensi dell'art.9, comma 6, del Regolamento di Attuazione n.5 del 04.08.2011, i seguenti elementi:
a) destinazioni d'uso;
b) indici territoriali e fondiari;
c) parametri edilizi ed urbanistici;
d) standard urbanistici;
e) attrezzature e servizi.

All'interno degli ambiti del Piano Strutturale, il Piano Programmatico definirà le aree da attuare a mezzo di interventi urbanistici preventivi (PUA di cui all'art.26 della L.R. n.16/2004), di Comparti Edificatori (sia residenziali e misto-residenziali, sia terziario-produttivi) o mediante interventi edilizi diretti (in coordinamento con le disposizioni del RUEC), avendo verificato preventivamente il livello di urbanizzazione delle stesse anche con riferimento a quanto previsto dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

I PUA, in relazione all'art.26 della L.R. N.16/2004 e s.m.i., assumono valore e portata dei seguenti strumenti:
a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione n. 1150/1942, artt. 13 e 28;
b) i piani per l'edilizia economica e popolare L. 18.04.1962, n.167;
c) i piani delle aree per insediamenti produttivi, n.865/1971 art. 27;
d) i programmi integrati di intervento L.n. 179/1992 , art.17 ed alle LL.RR. 19 febbraio 1996, n.3, e 18 ottobre 2002, n.26;
e) i piani di recupero legge 5 agosto 1978, n. 457;
f) i programmi di recupero urbano legge n.493/1993.

Per gli insediamenti di cui all'art.23, co. 3, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., su indicazione da parte del Piano Programmatico i PUA potranno assumere la valenza di cui all'art.23, co. 5, della medesima Legge Regionale.

I Piani Urbanistici Attuativi sono redatti, in ordine prioritario:
− dal Comune;
− dalle società di trasformazione urbana di cui all'articolo 36 della L.R. n.16/2004 e s.m.i.;
− dai proprietari, con oneri a loro carico, nei casi previsti dalla normativa vigente, ovvero nei casi ulteriori previsti dall'art.27, co. 1, lett. c), della L.R. n.16/2004 e s.m.i.;
− dal Comune in sede di intervento sostitutivo previsto dall'art.27, co. 1, lett. d), della L.R. n.16/2004 e s.m.i.

Il Piano Programmatico, gli API ed i PUA, in conformità ai contenuti del Piano Strutturale, individuano definitivamente i perimetri e le localizzazioni delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni ammesse, il carico urbanistico complessivo ammissibile (espresso in mc di volumetria e/o in mq di superficie lorda di pavimento) e le quote edificatorie, nonché la quantità e la localizzazione degli immobili eventualmente da cedere al Comune per infrastrutture, attrezzature, aree verdi, ecc.

## Art. 3
## COMPARTI EDIFICATORI PEREQUATIVI

Ai fini di cui all'art.32 della L.R. n.16/2004 e s.m.i. e per quanto previsto dall'art.12 del Regolamento n.5 /2011, il Piano Programmatico del PUC, sulla scorta delle disposizioni e degli elementi omogenei rinvenimenti dal Piano Strutturale, delimiterà gli ambiti e/o i sottoambiti da attuare con procedure perequative mediante Comparti Edificatori .
L'attuazione dei Comparti Edificatori sarà regolata dal Piano Programmatico nel rispetto delle disposizioni dell'art.33 della L.R. n.16/2004 e s.m.i. e dell'art.12 del Regolamento di Attuazione n.5 /2011.
Il Comparto Edificatorio, che può anche coincidere con l'intero ambito, configura aree destinate alla formazione di nuovi complessi insediativi, nel cui ambito si prevedono interventi differenziati, per funzioni e per tipi, da attuare unitariamente. Nel perimetro sono comprese aree destinate a funzioni private, aree destinate al soddisfacimento di standards per spazi ed attrezzature pubbliche integrati con le funzioni private ed aree destinate ad attrezzature di interesse generale.

La superficie territoriale del Comparto si compone di due parti definite "superficie integrata" e "superficie compensativa".
La superficie integrata è data dalla somma:
- della superficie fondiaria ad uso della specifica funzione per cui si realizzano i manufatti;
- della superficie dell'area da destinare a standard connessa all'uso funzionale, con le proporzioni metriche sancite nella legislazione statale e regionale;
- della superficie per viabilità a servizio dell'insediamento .

La superficie compensativa è la quota residua della superficie territoriale, detratta la superficie integrata, ed è destinata a fini pubblici. Essa da un lato compensa le insufficienze comunali nella dotazione di spazi pubblici o destinati a funzioni di pubblico interesse, anche ai fini del rispetto dei rapporti minimi fissati dalla pianificazione comunale e dalla Legge; dall'altro compensa il maggior valore acquisito dall'area edificabile per effetto della concentrazione sulla superficie fondiaria della capacità insediativa prevista dal Piano.
La superficie compensativa si caratterizza, quindi, come pubblica, in quanto da acquisire gratuitamente alla proprietà comunale o di altri soggetti pubblici per finalità di pubblico interesse, e compensativa in quanto determina la convenienza pubblica nel procedimento perequativo.

Gli ambiti e/o i sottoambiti da attuare con processi perequativi possono comprendere, ai sensi dell'art.12, co. 7, del Regolamento di Attuazione n.5 del 04.08.2011, aree edificate e non edificate, anche non contigue.

Con riferimento agli ambiti o sottoambiti da attuare mediante Comparti Edificatori il Piano Programmatico individuerà, in linea con le indicazioni del Piano Strutturale, la volumetria complessiva realizzabile nei Comparti o sub-comparti collegati, la quota di tale volumetria destinata ai proprietari degli immobili inclusi negli stessi Comparti o sub-comparti, le quote di immobili da cedere gratuitamente al Comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e comunque di aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico.

Nel definire i predetti elementi il Piano Programmatico potrà prevedere, ai sensi dell'art. 12, co. 7, del Regolamento di Attuazione n. 5 del 04.08.2011, ulteriori quote di edificazione correlate a specifiche esigenze ambientali, energetiche, ecologiche, ecc… .
I PUA definiranno i tipi di intervento, l'organizzazione fisica, le funzioni urbane ammissibili e la conformazione urbanistica del comparto, provvedendo a localizzare sia le quantità edilizie destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico, sia quelle attribuite ai proprietari degli immobili compresi nel comparto.
Ai sensi dell'art.33, comma 3, della L.R. n.16/2004, la superficie necessaria per la realizzazione di attrezzature pubbliche non è computata ai fini della determinazione delle quote edificatorie.

## Art. 4
## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)

Nelle Aree in cui il P.U.C. subordina l'edificazione alla prioritaria e preventiva approvazione del predetto Piano Urbanistico Attuativo, i proprietari, nei modi e nei casi stabiliti dalle presenti norme di attuazione, possono redigere P.U.A. con valenza di Piani di Lottizzazione Convenzionati, articolati come segue:

1) - **Elaborati:**
   a) - relazione circa l'entità ed i caratteri dell'intervento;
   b) - stralcio del Piano Urbanistico 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;
   c) - estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate o con l'elenco delle proprietà comprese nel Piano di lottizzazione;
   d) - planimetria quotata dello stato di fatto almeno in scala 1: 500 della zona interessata dal Piano di lottizzazione 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 planivolumetrico 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 definitivo delle opere di urbanizzazione;
   h) - ogni altro elaborato progettuale che l'Amm. Com. ritenesse necessario.

2) - **Convenzione**
Essa deve prevedere in generale:
   a) - La **cessione gratuita** entro termini stabiliti, dalle aree per le opere di urbanizzazione primaria (art. 4 Legge n.° 847 del 29/9/1964), e opere di urbanizzazione secondaria (art. 44 Legge n.° 865 del 22/10/1971), così come individuate e dimensionate allo specifico art. delle N.T.A., oltre alle aree destinate a viabilità pubblica.
   b) - **La realizzazione** a cura dei proprietari di tutte le aree (verde attrezzato e parcheggi) e delle reti di urbanizzazione primaria all'interno del P.U.A., e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché, la cessione delle aree di urbanizzazione di cui al comma a) e la relativa realizzazione (nonché di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi),la **monetizzazione** delle stesse , anche in "quota" parte. Ai sensi del art. II della Legge 28/1/1977 n° 10 a scomputo parziale della quota dovuta per oneri di urbanizzazione nel rilascio di titoli edilizi, saranno detratte le spese delle opere eseguite in sede di lottizzazione, 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 s.m.i.

c) - Nella **convenzione** devono essere precisati:

*i)* - le caratteristiche del Piano proposto (*volume complessivo costruibile ed indice di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico*);

*j)* – la Superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (*strade, verde pubblico, ecc*.);

*k)* - le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle opere da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;

*l)* - periodo di validità del Piano non superiore a 10 anni ed eventuali tempi di attuazione;

*m)* - garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

*n)* - eventuale gestione o cogestione delle opere di urbanizzazione realizzate.

Prima dell'approvazione dei piani particolareggiati di esecuzione, 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 é inoltre consentito alcuna modifica dell'esistente destinazione d'uso.

## Art. 5
## PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
## (D.P.R. n.380/2001 art. 28bis)

1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con modalità semplificata, in alternativa al P.U.A., (P.diL. per le zone C in attuazione, per le zone C1 e Dp), è possibile il rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato (P. di C. C.).
2. Lo schema di convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.
3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:
a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163;
c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.
4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.
5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

All'atto della richiesta del Permesso di Costruire Convenzionato, qualora lo stesso P. di C.C. proponga una parzializzazione del comparto, ovvero un'attuazione per quota parte dello stesso comparto, ovvero un P. di C.C. esteso alla sola area di proprietà, il Responsabile del procedimento verificherà, urbanisticamente, ambientalmente e territorialmente, che sia garantita la progettualità, la fruibilità e la funzionalità delle relative reti di urbanizzazione, e delle aree standards di cui al D.M. 1444/68, del comparto, verificando, inoltre, che non si formino aree intercluse o che sia lesa l'edificabilità di terzi.
Le aree standards possono essere anche monetizzate, globalmente o in rapporto alla superficie del singolo lotto.
Qualora non sia verificato che le urbanizzazioni possano essere eseguite con modalità semplificate, il R.U.P. può individuare una diversa superficie d'intervento del P. d C.C., demandare l'attuazione del comparto ad un preventivo progetto, di iniziativa pubblica o privata delle reti di urbanizzazione anche esteso all'intero comparto, oppure demandare l'attuazione del comparto ad un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A./P.diL.), diversamente configurato.
Al fine di consentire l'attuazione delle urbanizzazioni, l'Amministrazione Comunale può sostituirsi all'iniziativa del privato.

## Art. 6
## URBANIZZAZIONE ED ATTUAZIONE DELLA ZONIZZAZIONE

Per tutte le zone ("B", "C" e "Dp ") del P.U.C. che confinano con la viabilità di progetto l'Amm. Com., prima di consentirne l'edificabilità, ove non esistenti, dovrà redarre i relativi progetti generali, anche di massima, di rete stradale, idrica, elettrica e fognaria, affinché le urbanizzazioni di progetto e quelle esistenti, siano congruenti tra di loro.
Qualora l'A.C. lo ritenga opportuno ed attuabile, per i comparti delle zone C e D, i progetti potranno anche essere promossi dagli attuatori dei comparti, previo convenzionamento con l'A.C.

## Art. 7
## INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Nelle zone dove é consentito l'intervento edilizio diretto, l'edificazione é ammessa qualora esistano le opere di urbanizzazione.
Nelle more dell'attuazione del P.U.C., qualora l'edificabilità dei lotti sia subordinata alla realizzazione delle urbanizzazioni previste dal Piano, è possibile il rilascio del Permesso di Costruire, P. di C., qualora, in riferimento allo stato dei luoghi, siano realizzabili, dal privato le reti necessarie; i lotti oggetto di tale particolare intervento, devono rappresentare parti complementari di territorio; ovvero essere inseriti in contesti già urbanizzati; ovvero quando trattasi di costruzioni da realizzare su lotti residuali, racchiusi fra l'esistente edificazione, fuori dei centri storici e delle zone di risanamento.

## Art. 8
## FATTIBILITA' GEOLOGICA GEOTECNICA E PREVENZIONE RISCHIO SISMICO

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 e s.m.i. , nonché delle normativa tecniche per le costruzioni in zona sismica, in particolare :

- del. G.R. n.5447/2003;
- del. G.R. n.248/2003;
- del. G.R. n.1667/2003;
- del. G.R. n 1701/2006;

## Art. 9
## DISTANZE A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE E DEFINIZIONE STRADE (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.

Nelle aree di "rispetto stradale" sono ammessi, previo N.O. dell'Ente interessato ove necessario, i seguenti interventi:
- per gli edifici rurali, ad uso residenziale e non (purché stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo), 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.

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

## Art. 10
## COMPATIBILITA' AMBIENTALE DELLE INFRASTRUTTURE

Nella progettazione di nuove strade si dovrà tener conto di quanto previsto all'art. 56 delle N.T.A. del PTCP , in particolare :
- si deve garantire la sicurezza dei pedoni , tramite una rete pedonale continua, ove possibile, interventi relativi alla moderazione della velocità.
- Ove possibile possono essere previste nuove immissioni sulla viabilità di classifica statale , regionale o provinciale a una distanza non inferiore a 500 m con altra immissione già esistente appartenente ad una qualunque delle citate categorie.

## Art. 11
## AREE DESTINATE ALLE SEDI VIARIE

L'indicazione grafica di tali zone ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.
In sede di P.U.A. possono essere individuate nuove sedi viarie o traslazioni al servizio degli insediamenti previsti, per la sistemazione urbanistica del comparto; dette aree sono vincolate per la realizzazione delle sedi viarie destinate alla circolazione pubblica.
Le strade di ampliamento e di progetto riportate sulle tavole del P.U.C." sono previste, generalmente della larghezza di mt. 10,00/12,00 di carreggiate utile a due corsie *escluso* i marciapiedi di mt. 1,50 ciascuno;
in sede di progettazione esecutiva, potranno essere previste sezioni stradali di dimensioni differenti nonché spostamenti dell'asse stradale. Deve essere prevista anche la messa in dimora di alberature di medio ed alto fusto lungo i marciapiedi.
Nessun lavoro, oltre la ordinaria manutenzione, può essere autorizzato per gli edifici interessati dagli allargamenti stradali o dalla nuova viabilità.
Sono inoltre ammessi modesti spostamenti o rettifiche delle sedi stradali vincolate dal P.U.C., allorquando si procede alla redazione della progettazione esecutiva.
Ove la strada fronteggi uno o più comparti, e sia anche di proprietà degli stessi attuatori, dovrà essere, nella sua interezza, inclusa nel P.U.A.
Nella zona di rispetto stradale é vietata la costruzione di qualsiasi manufatto.
In sede di richiesta di Permesso di Costruire interessanti lotti prospicienti strade "di progetto", per eventuali discordanze che dovessero emergere nella sovrapposizione tra zonizzazione di piano, particelle catastali e viabilità di progetto, avendo priorità gli allineamenti stradali si possono prevedere lievi approssimazioni di superfici (variando la profondità dei lotti per un max di mt 2,00), non vincolandosi alle previsioni del piano, ovvero la destinazione di zona si ritiene estesa fino alla sede stradale.
Generalmente i comparti, ove non specificatamente riportati, sono perimetrati dalla viabilità, sia esistente che di progetto.

## Art. 12
## LA ZONIZZAZIONE ED I VINCOLI DEL P.U.C.

Rispetto alla configurazione dei due Ambiti del P.U.C., (conservazione / trasformazione).

Il territorio comunale é suddiviso in zone territoriali omogenee,(D.I. n°1444/2.4.1968) quali:

Ambito di conservazione

Zona **"A"** residenziale a tutela
Zona **"E", "$E_1$", "$E_2$"** agricole
(**le destinazioni colturali sono riportate sulla carta dell'uso agricolo**)

### Ambiti di trasformazione

Zona **"B"** area urbana consolidata
Zona **"$B_1$"** area urbana di espansione recente
Zona **"$B_2$"** area urbana di completamento

Zona **"C"** residenziale (P. di L. in attuazione)
Zona **"$C_1$"** residenziale di previsione

Zona **"$D_p$"** impianti produttivi (commerciali, artigianali e turistici)
Zona **"Dpc"** produttiva / industriale consolidata
Zona **"Dp.pe"** produttiva / industriale parzialmente edificata
Area **"St"** attrezzature pubbliche (artt. 3 e 4 D.M. 1444/68)

I vincoli presenti sul territorio hanno la seguente classificazione:

| | | |
|---|---|---|
| V | Zona con vincolo idrogeologico; | |
| V | Zona agricola con vincolo | (D. Lgs. n° 41/2004 art. 142 p.m., *archeologico*)<br>(n° 4 siti archeologici, individuazione di massima sulla TAV. Del PUC) |
| V | " " " " | (D. Lgs. n°41/2004 art. 142 p.m., *aree percorse dal fuoco*) |
| $A_{RF}$ | Aree a rischio frane | |

## Art. 13
## ZONE RESIDENZIALI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA
## (zone "A", "B" e "C")

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ma non escludono le destinazioni terziarie (attività commerciali, artigianato, studi professionali, locali di pubblico ritrovo, …, ecc.), compatibilmente con le norme igienico-sanitarie e sull'inquinamento acustico. Dalle zone residenziali sono invece escluse le attività artigianali e tutte quelle destinazioni che l'Amministrazione Comunale ritenesse non corrispondenti alle caratteristiche della zona residenziali.
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; ai fini della determinazione delle distanze (dagli edifici/dai confini) il limite di zona non rappresenta un confine.
Nelle zone B e C i locali seminterrati di pertinenza delle residenze, possono essere destinati a locali pluriuso e/o accessori, purchè l'altezza minima sia di mt. 2,40.
Nelle zone A ,B e C sono ammessi interventi ai sensi della L.R. n° 15/2000 e s.m.i.
Qualora nelle predette zone vengano consentite attività produttive, devono essere contemplati i relativi standards urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68; ove ciò non sia possibile, essi possono essere monetizzati.
Gli articoli 15,16 e 17 prevedono una densità fondiaria e una densità extraresidenziale;
tali indici possono essere sommati ai fini extraresidenziali, ma non viceversa.

Per la deroga delle altezze, nei casi non previsti già dalla normativa, occorre la certificazione A.S.C.

## Art. 14
## AMBITO DI CONSERVAZIONE/ ZONA "A" RESIDENZIALE A TUTELA

Destinazioni d'uso: 1) residenze; 2) residenze turistiche; 3) alberghi, pensioni, ostelli, hotels, pubblici esercizi; 4) uffici pubblici e privati, studi professionali; 5) attrezzature commerciali e artigianali; 6) attrezzature per lo spettacolo, lo svago lo sport; 7) laboratori sussidiari delle attività commerciali.

Strumento di Attuazione: P.U.A./Permesso di Costruire/ …, etc.
Nei casi di cambio di destinazione d'uso, gli standards urbanistici, previsti dalla vigente Normativa, per le destinazioni non residenziali, possono essere monetizzati qualora non reperibili all'interno del lotto.
"Per i singoli edifici, la conservazione avviene prioritariamente attraverso la manutenzione e sostituzione delle parti degradate o mancanti. Solo nei casi in cui la sostituzione sia inevitabile, essa può avvenire con forme, materiali e modalità costruttive contemporanee, evitando il mimetismo e la riproposizione in stile, con forme semplici e disegno armonizzato con il contesto. E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incongrui.
Ai fini del riuso dei locali terranei per attività commerciali e terziarie, è ammessa la deroga ai relativi limiti minimi di altezza utile"
La struttura viaria ed edilizia non può subire trasformazioni e pertanto, nelle more della redazione dei Piani di Attuazione, le aree inedificate restano libere secondo la perimetrazione riportata nella Tav. di Piano. In assenza di Piano Urbanistico Attuativo sono consentite esclusivamente interventi di **risanamento conservativo e 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 igienico-funzionale fino al massimo di 50 mc. per abitazione;
tali interventi devono avvenire sui prospetti secondari e non devono alterare la sagoma frontale del fabbricato lungo le strade. Le distanze da osservarsi negli interventi di "integrazione", sono quelle previste dal D.M. 1444/68 art. 9 p. 1, e comunque non inferiori a quelle previste dal Codice Civile.
*Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere attuati utilizzando materiali tradizionali quali coppi e canali di argilla di tipo tradizionale per i manti di copertura, infissi in legno con disegno tradizionale, intonaci e tinteggiature con prodotti a base di calce. La ristrutturazione edilizia integrata e la Ricomposizione ambientale, paesaggistica e urbanistica dei centri storici, individuando gli immobili contrastanti con i valori tutelati dal presente piano, disponendo la demolizione e quindi la ricomposizione delle aree sedime, può avvenire solo per i fabbricati di recente costruzione, con meno di 70 anni documentati, e privi di caratteristiche tipologiche e architettoniche degne di conservazione*;
tutti gli interventi previsti dovranno uniformarsi alle tipologie ed ai materiali dei fabbricati circostanti, nonché al Piano del Colore.
La perimetrazione del PUA, rispetto alla configurazione attuale, può essere diversamente stabilita con gli "Atti di Programmazione degli Interventi" (A.P.I.).
La pavimentazione delle strade e degli spazi pubblici e l'arredo urbano sono oggetto di una specifica progettazione coordinata che, nel rispetto dei valori ambientali, deve prevedere l'uso di materiali lapidei idonei e tradizionali."
I fabbricati diruti possono essere ricostruititi come erano e dove erano documentando la consistenza originaria.
*Per gli immobili sottoposti a vincolo, ai sensi dell'art. 10 e di quelli sottoposti a regime di tutela "ope Legis" ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i., sussiste l'obbligo di sottoporre qualsiasi intervento, all'autorizzazione prescritta dall'art. 21 del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i.*
Per l'attuazione della "Zona A" si applicano anche le norme delle allegate schede d'ambito.

## Art. 15
## ZONA "B" AREA URBANA CONSOLIDATA

Destinazione d'uso:

1) residenza e residenze turistiche;
2) alberghi, pensioni, ostelli, motels e pubblici esercizi;
3) uffici pubblici e privati, studi professionali;
4) attrezzature commerciali, artigianali;
5) attrezzature per l'istruzione, lo spettacolo, lo svago e lo sport. Pubbliche e private.

| | |
|---|---|
| - Densità fondiaria | mc/mq 1,80 |
| - Densità fondiaria extraresidenziale | mc/mq 0,20 |
| - Rapporto di copertura | mq/mq 0,50 |
| - Standards | Gli standards previsti dalla Normativa, per le destinazioni non residenziali, possono essere monetizzati qualora non reperibili all'interno del lotto. |
| - Altezza max | m 10,00 (tre piani fuori terra + sottotetto) |
| A) distacco minimo degli edifici: | |
| - In rapporto all'altezza | 100% h (o in aderenza, anche con edifici di diversa zonizzazione) |
| - Assoluto | m 10,00 (per pareti finestrate) |
| B) distacco minimo dai confini: | |
| - In rapporto all'altezza | 50% h |
| - Assoluto | m 5,00 (è ammessa la costruzione a confine) |
| - Parcheggio nel lotto | mq/mc 1/10 |
| - Strumento di attuazione | Permesso di Costruire/D.I.A., …, etc. |
| C) distacco dal ciglio della strada | in allineamento con il fabbricato laterale più arretrato |
| D) Vincoli | (vedi Tavv. A5 / A14 / A15) |
| E) Indice di permeabilità | 25% della superficie fondiaria |

Per i fabbricati e le facciate di rilevante interesse storico-architettonico, sono consentiti solo interventi di restauro e manutenzione ordinaria.

## Art. 16
## ZONA "$B_1$" AREA URBANA DI ESPANSIONE RECENTE

Destinazione d'uso:

1) residenza e residenze turistiche;
2) alberghi, pensioni, ostelli, motels e pubblici esercizi;
3) uffici pubblici e privati, studi professionali;
4) attrezzature commerciali, artigianali;
5) attrezzature per l'istruzione, lo spettacolo, lo svago e lo sport. Pubbliche e private.

| | |
|---|---|
| - Densità fondiaria residenziale | mc/mq 1,50 |
| - Densità fondiaria, produttiva (destinazioni p.2), 3), 4)) | mc/mq 0,20 |
| - Rapporto di copertura | mq/mq 0,40 |
| - Standards | Gli standards previsti dalla Normativa, per le destinazioni non residenziali, possono essere monetizzati qualora non reperibili all'interno del lotto. |
| - Altezza max | m 10,00 (tre piani fuori terra + sottotetto) |
| A) distacco minimo degli edifici: | |
| - In rapporto all'altezza | 100% h (o in aderenza) |
| - Assoluto | m 10,00 (per pareti finestrate) |
| B) distacco minimo dai confini: | |
| - In rapporto all'altezza | 50% h (è ammessa la costruzione a confine) |
| - Assoluto | m 5,00 |
| - Parcheggio nel lotto | mq/mc 1/10 |
| - Strumento di attuazione | Permesso di Costruire/D.I.A., …, etc. |
| C) distacco dalla strada urbana / interurbana | m 6,00 (o in allineamento al fabbricato laterale + arretrato) |
| D) Vincoli | (vedi Tavv. A5 / A14 / A15) |
| E) Indice di permeabilità | 25% della superficie fondiaria |

Per le zone "$B_1$" è consentito l'accorpamenti di lotti e/o superfici di terreno anche non contigue dello stesso proprietario a condizione che sull'area asservita venga trascritto , presso la componente Conservatoria Immobiliare , vincolo di identificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

## Art. 17
## ZONA "$B_2$" AREA URBANA DI COMPLETAMENTO

Destinazione d'uso:

1) residenza e residenze turistiche;
2) alberghi, pensioni, ostelli, motels e pubblici esercizi;
3) uffici pubblici e privati, studi professionali;
4) attrezzature commerciali, artigianali;
5) attrezzature per l'istruzione, lo spettacolo, lo svago e lo sport. Pubbliche e private.

| | |
|---|---|
| - Densità fondiaria residenziale | mc/mq 1,20 |
| - Densità fondiaria extraresidenziale | mc/mq 0,20 |
| - Rapporto di copertura | mq/mq 0,40 |
| - Standards | Gli standards previsti dalla Normativa, per le destinazioni non residenziali, possono essere monetizzati. |
| - Altezza max | m 8,00 (due piani fuori terra + sottotetto) |
| A) distacco minimo degli edifici: | |
| - In rapporto all'altezza | 100% h (o in aderenza) |
| - Assoluto | m 10,00 (per pareti finestrate) |
| B) distacco minimo dai confini: | |
| - In rapporto all'altezza | 50% h (è ammessa la costruzione a confine) |
| - Assoluto | m 5,00 |
| - Parcheggio nel lotto | mq/mc 1/10 |
| - Strumento di attuazione | Permesso di Costruire/D.I.A., …, etc. |
| C) distacco dalla strada urbana / interurbana | m 6,00 (o in allineamento al fabbricato laterale + arretrato) |
| D) Vincoli | (vedi Tavv. A5 / A14 / A15) |
| E) Indice di permeabilità | 25% della superficie fondiaria |

Per le zone "$B_2$" è consentito l'accorpamenti di lotti e/o superfici di terreno anche non contigue dello stesso proprietario a condizione che sull'area asservita venga trascritto , presso la componente Conservatoria Immobiliare , vincolo di identificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

## Art. 18
## ZONA "C" RESIDENZIALE ATTUALE (ex P. di F.)

Comprende le aree già classificate "C" dal P. di F., confermate dal P.U.C. e non ancora completate. Gli interventi continuano ad essere disciplinati dalle Norme previste dai relativi Piani di Lottizzazione convenzionata, che qui s'intendono interamente trascritte e riportate.
Per tali zone C, al fine di consentirne la semplificazione di attuazione delle stesse zone C, ad integrazione e/o sostituzione delle relative norme di attuazione, è possibile proporre Varianti, anche parziali, dei P.diL. in essere, utilizzando quale strumento di attuazione il P. di C.C. (art. 28 bis T.U.E.), ove applicabile (vedi anche art.5) in sostituzione dei relativi P.di L..

Zone di espansione edilizia (Zona C) localizzata a ridosso del centro storico.

*Gli edifici residenziali devono avere un h max di mt. 8 dal piano di campagna all'imposta copertura, a falda inclinata; le coperture devono essere esclusivamente a falde con manto in coppi e canali di argilla.*

## Art. 19
## ZONA "C1" RESIDENZIALE DI PREVISIONE

Destinazione d'uso:

1) edilizia residenziale e/o convenzionata;
2) uffici, negozi di vicinato o come da Piano Commerciale.

| | |
|---|---|
| - Densità territoriale | ab/ha 120 |
| - Densità territoriale | mc/mq 1.20 |
| - Densità fondiaria residenziale | mc/mq 1.82 |
| - Densità fondiaria extraresidenziale Attrezzature: | mc/mq 0.20 |
| - Standards (*dimensionamento*) | mq/ ab 12 |

PARAMETRI

| | |
|---|---|
| - Altezza max (edifici a ridosso del c.s.) | *m 8,00* |
| numero piani | n 3 f.t. (2 f.t. + sottotetto) |
| - Altezza max (edifici non a ridosso del c.s.) | m 12,00 |
| numero piani | n 4 f.t. / (3 f.t. + sottotetto) |

A) - distacco minimo degli edifici:

| | |
|---|---|
| - in rapporto all'altezza | 100% h |
| - Assoluto | m 10,00 |

B) distacco minimo dai confini:

| | |
|---|---|
| - In rapporto all'altezza | 50% h |
| - Assoluto | m 5,00 |
| - Parcheggi nel lotto | mq/mc 1/10 |
| - Indice di piantumazione | n/mc. 1/10 |
| - Superficie minima d'intervento | (51% del comparto) |
| - Strumento di attuazione | P. di C.C. in sub-ordine/P.U.A. con valenza di P.L.C./P.E.E.P. |

| | |
|---|---|
| C) distacco dal ciglio della strada di comparto o interna | m 6,00 |
| Distacco dal ciglio della strada perimetrale al comparto | m 10,00 |
| D) Vincoli | (vedi Tavv. A5/A14/A15) |
| E) Indice di permeabilità | 25% della superficie territoriale |

Tutti gli elencati parametri possono essere ridefiniti dagli Atti di Programmazione degli Interventi; senza che ciò costituisca variante al PUC.

Gli standards urbanistici per ogni zona "C" possono essere monetizzati nella quantità definita dall'A.C. preliminarmente alla presentazione dei PP.UU.AA. o dei PP. di CC, CC.

Per contribuire al miglioramento della qualità urbana gli interventi devono considerare, ove possibile , quanto previsto dai commi 06 e 07 dell'art. 66 delle Norme del P.T.C.P.

*Gli edifici residenziali devono avere un h max di mt. 8 dal piano di campagna all'imposta della copertura, a falda inclinata; le coperture devono essere esclusivamente a falde con manto in coppi e canali di argilla.*

## Art. 20
## NORMA GENERALE PER AREE IMPIANTI PRODUTTIVI

Per il razionale sviluppo delle Aree Produttive, di cui ai successivi art. 21/22 e 23, è da prevedersi la redazione ed attuazione del Progetto Generale delle reti di Urbanizzazione (stradale, fognaria, idrica, elettrica) e dei parcheggi;
nelle more della predisposizione ed attuazione di tale Progettazione, andrà verificata per ogni intervento, preventivamente, la compatibilità con la funzionalità dell'area e la conformità alle norme igienico-sanitarie, al fine di consentirne l'attuazione.

## Art. 21 *
## ZONA "$D_P$", AREA PRODUTTIVA
(Artigianale, Commerciale, Turistica, Servizi, **R.S.A.**)

Destinazione d'uso:
1) art. 27 L. n. 865/71)
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 (in aggiunta a quelli previsti dall'art. 18 della L. n° 765/67 e s.m.i. e della L.R. n.° 1/2014); [il 50% della quantità minima di 80 mq. può essere monetizzata qualora l'A.C. ritenga utile reperirli in altro luogo].

PARAMETRI

| | |
|---|---|
| - Indice di copertura | mq/mq 0,50 |
| - Altezza | funzionale all'attività |
| | |
| 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 5,00 |
| - Indice di piantumazione | n/Ha 100 |
| | |
| - Superficie minima di intervento | area di proprietà / Comparto |
| - Lotto minimo | mq 800 |
| - Strumento di attuazione | P. di C./P. di C.C. (art.28 bis T.U.E.) |
| | |
| C) distacco dal ciglio della S.S. | |
| - distacco dal ciglio delle strade interne | min. m 10,00 |
| | |
| D) Vincoli | (vedi Tavv. A5 / A14 / A15) |
| - Indice di Permeabilità | 25% della Sup. fondiaria |

È consentita l'attuazione diretta (P. di C. Convenzionato), qualora le urbanizzazioni necessarie siano autonomamente realizzabili, gestibili e compatibili con il Progetto Generale delle Urbanizzazioni, ove esistente. L'applicazione del Permesso di Costruire Convenzionato (Art. 28 bis T.U.E.) è ulteriormente disciplinato dall'art. 5.
Per quanto attiene la scelta dello "Strumento di attuazione", esso deve essere preventivamente programmato con l'A.C.

## Art. 22
## ZONA "DP", PRODUTTIVA / AREA INDUSTRIALE (Dpc)
## (consolidata)

Destinazione d'uso: Attività industriali

| | PARAMETRI |
|---|---|
| - Indice di copertura | mq/mq 0,50 |
| - Altezza | funzionale all'attività |
| A) distacco minimo dagli edifici: | |
| - In rapporto all'altezza | m/m 100% h m |
| - Assoluto | 10,00 |
| B) distacco minimo dai confini: | |
| - In rapporto all'altezza | m/m 100% h m |
| - Assoluto | 5,00 |
| - Indice di piantumazione | n/Ha 100 |
| - Superficie minima di intervento **Dpc** | area di proprietà |
| - Lotto minimo | mq 1000 |
| - Strumento di attuazione | P. di C. |

Lo strumento di attuazione delle zone Dpc, è il Permesso di Costruire.
Ciò non esclude che le aree possono essere incluse in un P.I.P., qualora l'A.C. ne predisponga l'attuazione.

| | |
|---|---|
| C) distacco dal ciglio della S.S. | |
| - distacco dal ciglio della strada interna | min. m 10,00 |
| D) Vincoli | (vedi Tavv. A5 / A14 / A15) |
| - Indice di Permeabilità | 25% della Sup. fondiaria |

E' consentita l'attuazione diretta (P. di C. **C**onvenzionato), qualora le urbanizzazioni necessarie siano autonomamente realizzabili, gestibili e compatibili con il Progetto Generale delle Urbanizzazioni, ove esistente. L'applicazione del Permesso di Costruire Convenzionato (Art. 28 bis T.U.E.) è ulteriormente disciplinato dall'art. 5.

Per quanto attiene la scelta dello "Strumento di attuazione", esso deve essere preventivamente programmato con l'A.C.

**Art. 23**
**ZONA "DP", PRODUTTIVA /** AREA INDUSTRIALE **(Dp.pe)**
**(parzialmente edificata)**

Destinazione d'uso: Attività industriali

| | PARAMETRI | |
|---|---|---|
| - Indice di copertura | mq/mq 0,50 | |
| - Altezza | funzionale all'attività | |
| 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 5,00 | |
| - Indice di piantumazione | n/Ha 100 | |
| - Superficie minima di intervento **Dp.pe** | 51% del comparto | (così come perimetrato dalla viabilità o da diversa destinazione del Piano) |
| - Lotto minimo | mq 1000 | |
| - Strumento di attuazione | P.U.A. / P.I.P. (in sub-ordine P. di C.C: qualora ricorrono le condizioni di cui all'art.5) | |
| C) distacco dal ciglio della S.S. | | |
| - distacco dal ciglio della strada interna | min. m 10,00 | |
| D) Vincoli | (vedi Tavv. A5 / A14 / A15) | |
| - Indice di Permeabilità | 25% della Sup. fondiaria | |

E' consentita l'attuazione diretta (P. di C. **C**onvenzionato), qualora le urbanizzazioni necessarie siano autonomamente realizzabili, gestibili e compatibili con il Progetto Generale delle Urbanizzazioni, ove esistente. L'applicazione del Permesso di Costruire Convenzionato (Art. 28 bis T.U.E.) è ulteriormente disciplinato dall'art. 5.

Per quanto attiene la scelta dello "Strumento di attuazione", esso deve essere preventivamente programmato con l'A.C.

## Art. 23.1

## ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ESSERE

Le destinazioni d'uso dei Permessi di Costruire, legittimamente rilasciati, prevalgono sulle destinazioni della Variante. Pertanto, per eventuali interventi, se la destinazione d'uso vigente è solo industriale, si applica l'art. 22, se la destinazione d'uso vigente è solo Artigianale, Commerciale, Turistica e Servizi, si applica l'art. 21. Se la destinazione d'uso è mista. si applica l'art.23.2.

## Art. 23.2
## ZONA "DCI", AREA PRODUTTIVA
## (Artigianale, Commerciale, Turistica, Servizi, Industriale)

Destinazione d'uso:
1) (art. 27 L. n. 865/71)

Attrezzature: nei nuovi insediamenti (anche ristrutturazione) 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 (*in aggiunta a quelli previsti dall'art. 18 della L. n° 765/67 e s.m.i. e della L.R. n.° 1/2014*); [gli standards possono essere monetizzati qualora l'A.C. ritenga utile reperirli in altro luogo. Nei nuovi insediamenti, anche ristrutturazione, di carattere industriale, la superficie da destinare a spazi pubblici non può essere inferiore al 10% dell'intera area destinata a tale insediamento.].

PARAMETRI

| | |
|---|---|
| - Indice di copertura | mq/mq 0,50 |
| - Altezza | funzionale all'attività |
| 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 5,00 |
| - Indice di piantumazione | n/Ha 100 |
| - Superficie minima di intervento | area di proprietà / Comparto |
| - Lotto minimo | mq 1000 |
| - Strumento di attuazione | P. di C./P. di C.C. (art.28 bis T.U.E.) |
| C) distacco dal ciglio della S.S. | |
| - distacco dal ciglio delle strade interne | min. m 10,00 |
| D) Vincoli | (vedi Tavv. A5 / A14 / A15) |
| - Indice di Permeabilità | 25% della Sup. fondiaria |

Per quanto attiene la scelta dello "Strumento di attuazione", esso deve essere preventivamente programmato con l'A.C.
Il P. di C. è attuabile previa verifica di compatibilità delle urbanizzazioni previste dallo stesso P. di C., rispetto alle esigenze dimensionali generali delle reti.
É consentita l'attuazione con (P. di C. convenzionato), qualora le urbanizzazioni necessarie siano autonomamente realizzabili, oppure compatibili con il Progetto Generale delle Urbanizzazioni, ove esistente. L'applicazione del Permesso di Costruire Convenzionato (Art. 28 bis T.U.E.) è ulteriormente disciplinato dall'art. 5.

NORME AGGIUNTIVE PER IMPIANTI PRODUTTIVI

Con gli "Atti di Programmazione degli Interventi" di cui all'art. 2.1, diversamente da come configurato dalla zonizzazione di Piano e dalle presenti Norme, si può ridefinire la disciplina degli interventi senza che ciò costituisca variante al P.U.C., nell'ambito di quanto previsto dall'art. 25 della LR16/2004.

Qualora le aree destinate ad Insediamenti Produttivi siano attuate con P.U.A. avente valenza di P. di L. (art. 8 L. n° 765/67), all'uopo verrà stipulata, tra l'A.C. ed il concessionario, apposita convenzione in cui saranno concordati:

1) modalità e tempi di attuazione delle opere,
2) oneri urbanizzativi a carico dei lottizzanti,
3) finalità a carico del concessionario in caso di inadempienze,
4) rispetto della legge di tutela ambientale.

Il progetto a farsi dovrà specificare e/o prevedere secondo il caso:

- la viabilità di transito e di penetrazione interna, nonché le aree destinate ad attrezzature in aderenza agli standards di legge, min 10%;
- le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento;
- quanto previsto dall'art. 31 L. n. 1150/42 e art. 10 L. n. 10/765, comma 5 e s.m.i.;
- quanto previsto dalla L.R. n.° 16/2004 e s.m.i.

Non sono ammesse nelle zone "D" costruzioni residenziali; è ammessa la sola residenza di servizio, non superiore a 300 mc. v.p.p., destinata ad alloggio del custode o del titolare della ditta.

I fabbricati produttivi esistenti, qualora abbiano superato l'Indice di copertura mq/mq 0,50, è consentito ai fini dell'adeguamento funzionale un ulteriore 20% (ic = mq/mq 0,60)

I fabbricati esistenti non produttivi, possono conservare l'attuale destinazione o adeguarsi alle destinazioni del Piano; in caso di adeguamento, qualora abbiano già superato l'indice di copertura è consentito un ampliamento funzionale del 20% del volume esistente, e la monetizzazione totale o parziale degli standards. Per i fabbricati che conservano la destinazione attuale è consentito un ampliamento funzionale del 20%.

In tutte le zone Dp, per interventi di ristrutturazione edilizia/urbanistica su edifici esistenti, che interesseranno aree fondiarie maggiore di Ha 5,00, lo strumento di attuazione è il P. di C.C. (art. 28 bis).

La progettazione degli edifici industriali sia indirizzata verso soluzioni di particolare qualità progettuale e coerenza con il contesto paesaggistico contendendone l'altezza in un limite massimo di 10 metri (eccetto per i volumi tecnici) e prevedendo forme di mitigazione visiva come la creazione di barriere vegetali, costituite da essenze arbustive autoctone di alto fusto, e la creazione di aree libere allo scopo di evitare la formazione di estesi fronti monotoni lungo le infrastrutture viarie libere.

## Art. 24
## TERRITORIO RURALE E APERTO
### Norme generali/ edificabilità

1. L'edificabilità del territorio rurale e aperto è strettamente funzionale all'attività agricola multifunzionale, come definita dall'art. 2 della legge regionale 6 novembre 2008, n. 15, "Disciplina per l'attività di agriturismo", essa è esercitata da imprenditori agricoli professionali definiti ai sensi del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 ("Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura") e nel rispetto del principio del previo riuso dei manufatti esistenti.

2. L'edificabilità rurale comprende:
- manufatti a uso abitativo per gli addetti all'agricoltura;
- annessi agricoli;
- annessi relativi alle attività agrituristiche e agricole multifunzionali.

3. La nuova edificabilità del territorio rurale e aperto, ai sensi dei precedenti commi 1 e 2, è subordinata alle disposizioni di un Piano di Sviluppo Aziendale (Psa).

4. Per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale e aperto, è da prevedere esclusivamente interventi di restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione urbanistica senza aumento di volume.

5. La nuova edificazione di manufatti a uso abitativo, avviene a condizione che, nell'insieme dei fondi rustici dell'azienda agricola interessata, la somma delle superfici fondiarie mantenute in produzione, anche secondo diverse qualità colturali, consenta l'edificazione di unità a uso abitativo ciascuna per una superficie lorda di pavimento non maggiore a 160 metri quadrati per ogni azienda, in base agli indici di utilizzazione fondiaria rapportati alle qualità delle singole colture, indicati negli articoli del relativo sottosistema del territorio rurale.

6. Il Psa, obbligatorio per l'imprenditore agricolo professionale, contiene:
- la descrizione della situazione attuale dell'azienda;
- la descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/ o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati, ecc), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola e alle misure silvoambientali contenuti nel piano di sviluppo rurale;
- la descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro agricolo degli aventi titolo, nonché all'adeguamento delle strutture produttive;
- l'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;
- la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.

7. L'approvazione del Psa, da parte del Comune, costituisce condizione preliminare per il rilascio del permesso di costruire.

8. La realizzazione del Psa è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere a spese e a cura del richiedente, che stabilisca l'obbligo per il richiedente:

- di effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di 20 anni;
- di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare, per almeno 20 anni dall'ultimazione della costruzione;
- di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse;
- di rimuovere gli annessi agricoli al termine della validità del piano di sviluppo aziendale, in mancanza di sue proroghe o dell'inserimento degli annessi in un nuovo piano di sviluppo aziendale.

9. In assenza di Psa, la realizzazione di annessi agricoli, se non diversamente disposto dalle norme specifiche di ciascuna articolazione del territorio rurale e aperto, avviene nel rispetto delle seguenti superfici massime, detratte le superfici esistenti:

- 20 mq/ ha per i primi 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione mantenuta in produzione;
- 10 mq/ ha per gli ulteriori 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione;
- 5 mq/ ha per gli ultimi ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione.

10. La nuova edificazione e la riedificazione di serre fisse, cioè a ciclo ininterrotto, ovvero con ripetizione della stessa specie di prodotto senza soluzione di continuità, se consentita dalle norme specifiche di ciascuna articolazione del territorio rurale e aperto, avviene con estensione non superiore al 60 per cento della superficie agricola totale (Sat).

11. La necessità di annessi agricoli in quantità maggiori di quelle indicate al comma 9 sia dimostrata da un piano di sviluppo aziendale (Psa) di cui ai commi precedenti.

12. Gli annessi relativi alle attività agrituristiche, da parte di imprenditori agricoli professionali, se consentiti dalle norme specifiche di ciascuna articolazione del territorio rurale e aperto, sono consentiti con riferimento al numero massimo di 20 posti letto per esercizio, nel rispetto di ogni altra norma vigente in materia.

13. Deve essere garantito un indice di permeabilità del suolo non inferiore al 50% della superficie territoriale interessata.

14. Gli allevamenti zootecnici sono ammessi solo nelle zone scarsamente produttive, documentate con relazione agronomica. L'imprenditore agricolo deve garantire l'igienicità degli impianti, la sicurezza del prodotto alimentare e la rintracciabilità degli alimenti usati.

**Principali riferimenti normativi da evidenziare nella richiesta del titolo edilizio:**
"Riproduzione animali e controlli funzionali, medicinali e pulizia veterinaria, anagrafe, protezione e benessere animale, rintracciabilità e sicurezza alimentare, autorizzazione ambientale ecc".

15. Nelle zone E, per i titolari di aziende agricole, è consentita la realizzazione di impianti e manufatti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli; il computo dei relativi volumi (stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli), in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali ed aziendali documentate da apposito Psa, deve essere compreso nell'indice di fabbricabilità territoriale rispetto al fondo, non maggiore di 0,07 mc./mq.
Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.
Nelle zone E, per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale, 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 Tecnico Comunale.
In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.
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.

N.B. "L'indice di utilizzazione fondiaria", di cui alle successive tabelle, è riferito alla "qualità della coltura" riscontrabile sulla Carta dell'Uso Agricolo". (vedi anche art. 39).

*Per quanto attiene la protezione del paesaggio agrario, sia nella sua dimensione materiale che immateriale, di tutto ciò che è fortemente connesso all'attività Agricola e che ha ripercussioni dirette sull'identità del territorio in termini di salvaguardia e tutela del paesaggio, nonchè di conservazione delle tradizioni, vige il divieto di demolizione e ristrutturazione del patrimonio costruito rurale, che presenti I caratteri tipologici e materici tipici dell'architettura rurale locale.*
*per tali immobili l'attuazione degli interventi di recupero, riqualificazione e manutenzione avviene mediante l'utilizzo di materiali tradizionali (coppi e canali di argilla, infissi in legno con disegno tradizionale, intonaci e tinteggiature con prodotti a base di calce, ecc.);*
Il divieto non vige per edifici staticamente inidonei a norma di legge;
*L'Amministrazione Comunale può prevedere premialità che ne favoriscono il recupero.*

*Per l'azione di tutela del paesaggio agrario occorre far ricorso ai modelli tipologici della tradizione costruttiva rurale locale al fine di evitare l'introduzione di architetture incapaci di dialogare con il contesto paesaggistico.*
*E' espressivamente vietato qualunque alterazione degli elementi e dei segni visibili della struttura centuriata. Ogni intervento di tipo infrastrutturale deve essere coerente con l'organizzazione della centuriazione.*

## Art. 25
## TERRITORIO RURALE E APERTO
## ZONA "E" (AGRICOLA A PREMINENTE VALORE AGRONOMICO)

All'interno del territorio rurale e aperto a preminente valore agronomico – produttivo il PUC persegue l'obiettivo di tutelare la condizione di apertura *(openess)* del paesaggio rurale; di conservare e rafforzare la capacità delle terre di sostenere i processi produttivi agricoli, mantenendo una elevata qualità delle matrici ambientali: acqua, aria, suoli; di rafforzare gli elementi di diversità culturale e biologica delle aree agricole (filari arborei, alberi isolati, boschetti aziendali, lembi di vegetazione seminaturale) mediante il ricorso, quando possibile, alle misure del Piano di Sviluppo Rurale; di mantenere e recuperare le opere e gli schemi di bonifica, che rappresentano una infrastrutturazione a servizio del territorio, con riferimento alle canalizzazioni, alle masserie, agli elementi tradizionali di perimetrazione delle unità colturali (filari arborei), nonché la valorizzazione delle attività agrituristiche.

**La edificazione di ciascuna nuova abitazione rurale è ammissibile in base agli indici di utilizzazione fondiaria indicati nella seguente tabella:**

| *Qualità di coltura* | *Indice di utilizzazione fondiaria [mq/ ha]* |
|---|---|
| Colture ortofloricole protette | 160,0 |
| Colture orticole di pieno campo, tabacco | 53,3 |
| Frutteti | 40,0 |
| Vigneti | 32,0 |
| Oliveti | 26,7 |
| Castagneti da frutto | 22,9 |
| Mais | 20,0 |
| Cereali, foraggere avvicendate | 16,0 |
| Bosco, pascolo, pascolo cespugliato e arborato | 5,3 |

Destinazioni d'uso:

1) manufatti uso abitativo 2) impianti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli;
3) agrituristiche con annesse attività sportive 4) serre.

PARAMETRI

| | |
|---|---|
| - *Superficie di intervento:* | min. *ha 1,00* |
| - *Numero dei piani* | Piano terra + I° piano |
| - *Altezza* | m 6,50 |
| - distacco minimo dai confini: | |
| - *In rapporto all'altezza* | m/m 100% h |
| - *Assoluto* | m 10,00 |
| - distanza dal ciglio delle strade | (D.M. 1404/68 e D.L. 285/92) |
| - distanza dal ciglio della strada vicinale | m 10,00 |
| - Vincoli | (vedi Tavv. A5 / A14 / A15) |
| - Indice fondiario: | |
| interventi agrituristici / annessi agricoli | mc/mq 0,10 |

## Art. 26
## TERRITORIO RURALE E APERTO
### ZONA "E1" (AGRICOLA ANTROPIZZATA / COMPLEMENTARE ALLA CITTA')

la edificazione di ciascuna nuova abitazione è ammissibile in base agli indici di utilizzazione fondiaria indicati di seguito:
*(fermo restando quanto disposto in merito dalla norma primaria di cui alla L.R. n.° 14/1982. per la parte ancora vigente).*

| *Qualità di coltura* | *Indice di utilizzazione fondiaria (mq7h)* |
|---|---|
| Colture ortofloricole<br>Orticole, tabacco<br>Frutteti<br>Vigneti<br>Oliveti<br>Cereali, foraggere avvicendate | *120,0* |

Destinazioni d'uso:
1) manufatto uso abitativo;
2) impianti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli;

PARAMETRI

| | |
|---|---|
| - *Superficie di intervento:* | min. *mq 5.000* |
| - *Numero dei piani* | Piano terra + I° piano |
| - *Altezza* | m 6,50 |
| - distacco minimo dai confini: | |
| - *In rapporto all'altezza* | m/m 100% h |
| - *Assoluto* | m 10,00 |
| - distanza dal ciglio delle strade | (D.M. 1404/68 e D.L. 285/92) |
| - distanza dal ciglio della strada vicinale | m 10,00 |
| - Vincoli | (vedi Tavv. A5 / A14 / A15) |
| - Strumento di attuazione | P. di C. |
| - Indice fondiario interventi agrituristici | mc/mq 0,10 |

Gli impianti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli non possono superare i parametri previsti dall'Allegato alla *L.R. n.° 14/82 Tit II, punto 1.8, capoversi 3 e 4.*

## Art. 27
## TERRITORIO RURALE E APERTO
## ZONA "E2" (AGRICOLA A PIU' ELEVATA NATURALITA')

All'interno del territorio rurale e aperto a più elevata naturalità sono da perseguire i seguenti obiettivi:

1. La gestione delle aree deve assicurare la regimazione delle acque, la manutenzione delle sistemazioni e opere di difesa del suolo, la protezione delle caratteristiche di integrità e continuità delle coperture pedologiche e del manto vegetale, con il ricorso preferenziale a tecniche di ingegneria naturalistica (Dpgr 574/ 2002).

2. La frammentazione delle aree deve essere evitata, prevedendo la collocazione di nuove opere, edificazioni, impianti tecnologici e corridoi infrastrutturali in posizioni marginali o comunque in continuità con are urbanizzate esistenti.

3. Nel territorio rurale e aperto a più elevata naturalità non è consentita la realizzazione di nuovi edifici a uso abitativo e di annessi agricoli. Gli interventi sono limitati al patrimonio edilizio esistente al restauro conservativo, alla manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso ai fini turistici/produttivi, con un incremento del 10% per adeguamenti igienico - funzionali.

## Art. 28
## ZONA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE ("St")
## (D.M. n. 1444 2/4/68 Artt. 3 e 4)

Gli standards saranno previsti e realizzati conformemente al dimensionamento del P.U.C., con le modalità e gli oneri previsti dal Piano Triennale delle O.O.PP. La monetizzazione delle aree non cedute, sarà effettuata come per legge.
Destinazione d'uso:

1) asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie d'obbligo;
2) attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, case di riposo, …, etc.);
3) spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport aree per parcheggio;
   è consentito realizzare anche strutture commerciali private e ricettive commisurate alle esigenze della destinazione d'uso principale, chiosco (bar).
4) spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale per l'istruzione superiore all'obbligo.

Le zone per "attrezzature pubbliche" accoglieranno anche un albero per ogni neonato ai sensi della L.R. n.° 14/1992.
Le zone per "attrezzature pubbliche" di progetto, comprese le viabilità, perimetrali alle zone edificabili B / C, se facenti parte della stessa proprietà possono costituire superficie territoriale del comparto edificabile confinante, a scomputo degli oneri espropriativi / concessori per la realizzazione della stessa attrezzatura pubblica, previa programmazione dell'A.C.

## ZONA F / PER ATTREZZATURE SUPERIORI

La zona F che interessa la villa comunale e l'annesso parcheggio è destinata ad ospitare attrezzature di rilevante interesse (nuova casa comunale, auditorium, biblioteche), previa redazione di PUA con valore e portata di piano Particolareggiato di esecuzione estesa all'intera zona F.
Il Pua - PPE dovrà rispettare i seguenti indici: it = 1,8 mc/mq; rapp. cop. = 4/10; standards per parcheggio pubblico e verde attrezzato non inferiore a mq. 5.000. In tale ultima aliquota è compresa la superficie del parcheggio a servizio della villa comunale.
Il 60% (sessanta per cento) della volumetria realizzabile è destinato alla realizzazione di destinazioni connesse compatibili (negozi, studi professionali, garage, depositi,..), il 40% della volumetria realizzabile è destinato alla realizzazione delle attrezzature innanzi menzionate, che potranno essere integrate e/o modificate con delibera CC che decide la redazione del PUA PPE. E' previsto un intervento perequativo pubblico - privati. Questi ultimi cedono il terreno di proprietà della zona F e ottengono pro quota cubature residenziali. I privati concorrono altresì alla dotazione di standards nella misura del 40% dei 5.000 mq. (detratta la superficie del parcheggio esistente) stabiliti dalle presenti norme.

## Art. 29
## URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'Amministrazione Comunale, in funzione delle "zone omogenee" (art. 2 D.M. 1444/68) e dei Comparti previsti dal P.U.C., provvederà alla redazione dei "Progetti generali" finalizzati alla programmazione e realizzazione delle opere di rete, essi precedono la redazione dei PP.UU.AA.
La rete stradale potrà costituire anche nuova perimetrazione dei comparti, al fine dell'individuazione della "superficie minima d'intervento". Nella redazione di progetti generali di rete si dovrà tener conto di quanto previsto dal comma 13 art. 65 delle Norme del P.T.C.P., per quanto possibile.

## Art. 30
## NORME DI INTERVENTO NELLE AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE ("St")

Le aree per attrezzature collettive e pubblici servizi, individuate nelle tavole del P.U.C. sono soggette a vincolo di destinazione d'uso.

In dette aree gli interventi possono essere:

1) di iniziativa pubblica;
2) di iniziativa privata;

le due tipologie di attuazione sono equipollenti.
La destinazione specifica indicata per ogni area del P.U.C. é da ritenersi di carattere generale, e non pregiudica la facoltà dell'A.C., di individuare, nel corso dell'attuazione del Piano, una diversa destinazione di attrezzatura, ove ne ricorra la necessità, così come da prevedersi nella programmazione delle OO.PP. Comunali.
La procedura di variazione di destinazione é attuata con gli Atti di Programmazione degli Interventi .
Nel caso di iniziativa pubblica, fino alla data dell'esproprio, i proprietari dei fondi conservano il diritto a continuare le attività cui attualmente sono destinate le aree in oggetto; é altresì ammessa la realizzazione di opere necessarie alla conduzione dei fondi agricoli (pozzi, recinzioni ecc.) che non compromettono o rendano onerosa per l'A.C. l'attuazione delle previsioni del Piano. In sede di realizzazione delle attrezzature deve essere garantita l'accessibilità ai fondi privati retrostanti se interclusi.
La previsione di attrezzature pubbliche, va coordinata, ove possibile con quelle dei comuni limitrofi.

PARAMETRI (*sia per gli interventi pubblici che di iniziativa privata*)

| | |
|---|---|
| - Indice di fabbricabilità fondiaria | in funzione delle esigenze progettuali |
| - Altezza | |
| - Numero piani | |
| A) distacco minimo degli edifici: | |
| - In rapporto all'altezza | 100% h |
| - Assoluto | m 10,00 |
| B) distacco minimo dai confini: | |
| - In rapporto all'altezza | 50% h |
| - Assoluto | m 5,00 |
| - Superficie minima di intervento: | intero comparto o superficie funzionale all'opera (*come da proposta del Resp. U.T.C.*) |
| - Strumento di attuazione OO.PP. | Progetto OO.PP. |
| - Strumento di attuazione privato | P. di C. / Progetto OO.PP. (*come da proposta del Resp. U.T.C.*) |
| C) distacco dal ciglio della strada | Min. m 6,00 (nel centro abitato)<br>Min. m 10,00 (fuori dal centro abitato) |
| D) Vincoli | (vedi Tavv. A5 / A14 / A15) |

- L'iniziativa privata deve essere preventivamente autorizzata dall'A.C.
  Il progetto redatto dal privato conterrà anche una convenzione disciplinante la realizzazione e la gestione (privata, pubblica, pubblico-privata).

## Art. 31
## ZONE VINCOLATE

Sono comprese in tali zone:

| | | |
|---|---|---|
| V | Zona con vincolo idrogeologico | |
| V | Zona agricola con vincolo | (D. Lgs. n° 41/2004, art. 142 p.m.) (archeologico) (n° 4 siti archeologici) [vedi anche art. III] |
| V | " " " " | (D. Lgs. n° 41/2004, art. 142 p.g.) (aree percorse dal fuoco) |
| $A_{RF}$ | Aree a rischio frane | (vedi Art. I pag. 3) |

*Le aree effettivamente boscate non possono essere ridotte di superficie. All'interno di dette aree sono vietate la sostituzione dei boschi con altre colture ed il dissodamento, salvo interventi tendenti a ripristinare la vegetazione autoctona.*

## Art. 32
## PERIMETRAZIONI DEI VINCOLI (vedi Tavv. A5, A14 e A15 P.U.C. strutturale)

Per le perimetrazioni degli elencati Vincoli, nei casi di dubbia determinazione conseguenti il passaggio di scala o per l'assenza di punti di riferimento certi, sono di rimando le relative cartografie. Le distanze numeriche di rispetto previste dalle Norme a tutela, prevalgono sui perimetri grafici riportati sulle Tavv. di Piano.

## Art. 33
## ZONA AGRICOLA CON VINCOLO art. 142 p.m.
## (art. 142 D. Lvo n° 41/2004)

In tali zone il rilascio di Permesso di Costruire/D.I.A., …, etc., é subordinato al preventivo nulla osta dell'Ente Competente alla Tutela ai sensi del D. Leg.vo n° 41/2004 artt. 146 e s.m.i.

## ART. 33.1
## NORMATIVA ARCHEOLOGICA

Il PUC recepisce la TAV. 4.1 / "AREA AD ELEVATO POTENZIALE E RISCHIO ARCHEOLOGICO", redatta dalla SABAP-CE / 05.10.2022 / 17509-A, nella quale vengono perimetrate e indicate con un retino di colore giallo le aree archeologiche e il relativo buffer di rischio. La tavola è utilizzata per definire l'area ad elevato potenziale e rischio archeologico; per tali aree perimetrate è previsto l'acquisizione del preventivo parere della Soprintendenza per tutti i lavori che prevedono attività di scavo e/o movimento terra, fatta eccezione per attività agricole che impegnino una profondità non superiore ai 40 cm.
Nella TAV. 4 / "Beni culturali e aree tutelate" , sono riportate le tracce della centuriazione romana; "questi segni del passaggio storico vanno conservati nell'ambito dell'assetto dei campi".

1) Opere pubbliche e di pubblica utilità
"Ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii., tutte le opere pubbliche e di pubblica utilità dovranno essere sottoposte preliminarmente al parere della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento".

## Art. 34
## ZONA CON VINCOLO IDROGEOLOGICO

Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico qualsiasi intervento é subordinato al competente N.O. dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste.

## Art. 35
## ZONA AGRICOLA DI RISPETTO CIMITERIALE

In tale zona non possono essere autorizzate costruzioni di qualsiasi natura;
sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura, coltivazioni agricole, parcheggi pubblici e/o privati, ampliamenti del cimitero, nonché un "cimitero per animali da compagnia".
La fascia di rispetto cimiteriale riportata sul P.U.C. è pari a mt. 200

## Art. 36
## 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 s.m.i.

## Art. 37
## AREE PER ATTENDAMENTI E ROULOTTOPOLI

In riferimento alla delibera di G.R. n°. 1070/95, l'area mercati, è da utilizzare in caso di eventuali emergenze. L'uso della stessa sarà disciplinato secondo le esigenze specifiche, dai responsabili della Protezione Civile o dall'A.C.

## Art. 38
## AREE PER ATTIVITA' 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 nell'area mercato o nell'area antistante il campo sportivo.
Il responsabile dell'U.T.C., in relazione alle norme vigenti ne disciplinerà l'uso con atti autorizzativi.

## Art. 39
## 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 della "Carta dell'Uso del Suolo", al fine di determinare con esattezza il perimetro delle coltivazioni (boschive , pascolive, incolte, seminative, vigneto , antropizzate e scarsamente produttive ecc.), nonché l'indeterminazione del limite, dovute alla scala di rappresentazione, ecc., per l'esatta individuazione della coltura in atto, si rimanda ad idonea certificazione catastale, o a relazione tecnica con rilievo fotografico, prodotta dal richiedente la concessione. Tale documentazione va anche prodotta all'atto della richiesta del certificato di destinazione urbanistica.

## Art. 40
## ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Le emissioni acustiche delle attività da insediarsi sul territorio dovranno essere compatibili con la zonizzazione acustica, riportata nella tav. allegata al P.U.C.

## Art. 41
## INSEGNE E CARTELLI PUBBLICITARI

Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23 del D. Lgs 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della Strada), e delle connesse norme regolamentari , il comune redige un Regolamento finalizzato a disciplinare spazi per la collocazione di insegne , cartelli , manifesti , impianti di pubblicità o propaganda , segni orizzontali reclamistici , sorgenti luminose.

## Art. 42
## 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'art. 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. 43
## (SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE)

Per il rilascio del C. di U., si provvederà alla sovrapposizione catastale, la quale determinerà la configurazione fondiaria delle particelle;
nel caso di eterogenea e/o casuale sovrapposizione tra elementi di Piano, prevarrà quella più logica, senza che ciò costituisca variante di Piano.

## Art. 44
## INTERPRETAZIONE AUTENTICA

In caso di norme tra loro non compatibili o non compatibili con il P.U.C. ed il R.U.E.C., trovano applicazione le norme maggiormente conformi alle disposizioni legislative e regolamentari, ovvero la soluzione più aderente alla finalità per la quale è stato redatto il P.U.C., e comunque quelle meglio corrispondenti ai criteri di regolamentazione e buona gestione, senza che ciò costituisca variante urbanistica;
all'uopo, per l'interpretazione autentica della norma in questione, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistico Comunale, con il supporto del redattore del P.U.C., può redigere apposito verbale, da protocollare ed inserire in atti, senza che ciò costituisca Variante del Piano.

# SCHEDA D'AMBITO CENTRO STORICO N.T.A. DI VARIANTE

**Art. 8 Definizione di edificio tradizionale** Per edificio tradizionale si intende un immobile testimonianza di tecniche costruttive non più in uso e realizzate entro l'anno 1965, a prescindere dall'eventuale vincolo all'art. 10 del D.lgs. N. 42/2004, modificato dall'art. 2 del D.lgs. n.62/2008.

**Art. 9 Definizione di volume precario e/o superfetazione** Per volumi precari e/o superfetazioni si intendono le costruzioni o parti di esse realizzate con tecniche e materiali inadeguati a garantirne la stabilità e la tenuta (capannoni e tettoie in ferro o lamiera zincata, etc.) o in siti inidonei (servizi igienici su logge o balconi, su sporti precari, verande etc.).

**Art. 13 Generalità** Le norme relative al sistema ambientale sono organizzate in relazione ai seguenti temi e trovano riscontro negli elaborati grafici del PUC:

- difesa e sicurezza del territorio: rischio frana Tav. 14-
- tutela ecologica e valorizzazione delle risorse naturalistiche: peculiarità naturali e antropiche Tav. 11
- tutela e valorizzazione dei beni architettonici: Tav. 19 – contesto 1 Tav. 20 - contesto 2 Tav. 21 - contesto 3
- sistema infrastrutturale: rete cinematica e attrezzature collettive – rete elettrica e pubblica illuminazione Tav. 13

**Art. 26 Ambiti a carattere storico da assoggettare a PUA Centro storico – Contesti**
Gli ambiti Centri Storici comprendono:
l' area del nucleo originario di Pastorano, di San Secondino e di Pantuliano. Le aree, ai sensi del D.M. 02.04.1968 sono classificate A e assoggettate a PUA con valore di Piano di Recupero. L'intera area dei nuclei storici, indipendentemente dalla classificazione operata dal PUC, ai fini della conoscenza delle parti e degli insiemi che ne costituiscono la struttura morfologica e degli interventi e norme predisposte per la loro valorizzazione e tutela – è suddivisa in **contesti,** anche per consentire, nelle more dei PUA con valore di Piano Particolareggiato e/o di recupero, interventi atti a rimuovere elementi incongrui in contrasto con i valori dell'area volti a ripristinare quelli propri, caratteristici del contesto. Tale tipologia di intervento, a cura dei privati, può essere effettuata previa comunicazione al Comune, o, in caso di inerzia, a seguito di Ordinanza Sindacale.
Il criterio che ha indotto la individuazione dei contesti, non come rigida norma riferita esclusivamente alla porzione di nucleo urbano racchiusa entro il perimetro grafico, ma come successione di brani di storia di questo nucleo urbano, è quello di ristabilire le condizioni che costituiscono l'essenza formale e sostanziale del centro storico, rafforzando la continuità ambientale e la unitarietà degli spazi urbani e dei suoi sistemi costruiti con le regole della formazione originaria.

**Art. 48 Piano urbanistico attuativo con valore di Piano di Recupero**
Le parti del territorio comprese nella zona A nelle quali, per le condizioni di degrado, si renda opportuno o necessario il recupero del patrimonio edilizio esistente, vengono individuate con delibera del C.C. ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.1978 n. 457. A norma dell'art. 28 della stessa legge, ogni intervento edilizio ed infrastrutturale è subordinato all'approvazione dei Piani di Recupero che prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree comprese nelle zone come sopra individuate.
Gli interventi sul patrimonio edilizio sono elencati e definiti nell'art. 3 del DPR 380/2001 e vengono attuati secondo le modalità e prescrizioni del Piano di Recupero.
In conformità all'art. 14 della legge 179/92, nelle more dell'approvazione di tali strumenti urbanistici attuativi, sono consentiti gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) dell'art. 3 del DPR 380/2001, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Inoltre sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del 1° comma dell'art. 3 che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso di

costruire si impegni, con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

**Art. 61/AMBITO 1**
(mq.100.899, delimitato a Nord dall' ambito 2, a est dal comune di Camigliano, a sud dalla via Cristoforo Colombo, a ovest dalla via Ugo Foscolo)

La maggior parte dell'ambito è costituita dal centro storico di Pastorano, la rimanente parte è classificata zona B quasi satura con presenza di alcune aree verdi private da conservare e/o utilizzare quali orti urbani, definiti invarianti di tutela ecologica in ambito urbano. Nell'ambito è ubicata la casa comunale, la scuola media "Giovanni Falcone", la chiesa di San Pietro Apostolo, due cappelle, la torre dell'orologio

**Zona 1 A** sup. terr. mq. 53.398 it rilevato 2,12mc/mq
All'interno di tale zona sono individuate le "emergenze architettoniche da valorizzare" tratte dal Piano di valorizzazione. L'intera zona è assoggettata a PUA con valore e portata di Piano di recupero di iniziativa pubblica, privata o anche pubblico – privato sulla scorta di appositi accordi con controllo pubblico. Potranno essere redatti PUA anche di limitata dimensione purchè non inferiore ad un isolato. Nella ipotesi di PUA esteso all'intera zona 1 A saranno individuate Unità Minime di Intervento (U.M.I.) anche in tal caso non inferiori ad un isolato.

| Volumetria esistente | volumetria prevista | volumetria complessiva |
|---|---|---|
| mc. 113.114 mc. | **3.294** mc. | **116.408** |

La ulteriore capacità insediativa della zona 1 A è di 6 nuovi alloggi

Attrezzature esistenti
b11 mq. 35, b1 mq.160, b4 mq. 620, b6 mq. 40, b9 mq 12, c6 mq.600 = mq.1.467
Attrezzature necessarie **116.408**/150 x 12 = mq. **9.312**
Attrezzature localizzate dal PUC
Carenze da colmare anche fuori ambito e fuori zona = Mq. **9.312**

*omissis….*

**Per la zona A "centro storico" è prescritto PUA – Pdr;** è consentito un modesto incremento del carico insediativo e interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica. E' consentito il recupero dei locali al piano terra per attività compatibili (commercio, artigianato non molesto, pubblici esercizi,…)- prescritta eliminazione superfetazioni – progetto di arredo urbano – piano del colore e per gli immobili non classificati di pregio dal **"piano di valorizzazione"**interventi di **ristrutturazione edilizia di riconfigurazione** come di seguito definito al successivo articolo 117.

**Art. 69/AMBITO 9**
(mq. 63.768 59.252, confina a sud con ambito 8, a est con ambito 7, a nord con ambito 10, a ovest con ambito 15)

Per la presenza, nell'ambito, della zona centro storico di San Secondino è prescritta la redazione di PUA pdr esteso all'intero ambito o a porzioni di esso come appresso specificato. Nell'ambito vi è la Chiesa di San Secondino (b5) per una superficie di mq. 1.748 e le piazze Cuccaro e San Secondino (c7 e c8)

**Zona 9 A** sup. terr. mq. 43.257 it rilevato 1,86 mc/mq

All'interno di tale zona sono individuate le "emergenze architettoniche da valorizzare" tratte dal Piano di valorizzazione. L'intera zona è assoggettata a PUA con valore e portata di Piano di recupero di iniziativa pubblica, privata o anche pubblico – privato sulla scorta di appositi accordi con controllo pubblico. Potranno essere redatti PUA anche di limitata dimensione purchè non inferiore ad un isolato. Nella ipotesi di PUA esteso all'intera zona/ambito 9 A saranno individuate Unità Minime di Intervento (U.M.I.) anche in tal caso non inferiori ad un isolato.

| Volumetria esistente | volumetria prevista | volumetria complessiva |
|---|---|---|
| mc. 80.375 | mc.**3.544** | mc. **83.919** |

La ulteriore capacità insediativa della zona 9 A è di 6 nuovi alloggi
Attrezzature esistenti b5 mq. 1.748, b8 mq. 92, b10 mq. 183, c7 mq. 549, c8 mq 151, d3 mq.278 = mq.3.001
Attrezzature necessarie **83.919**/150 x 12 = mq. **6.713**

**Art. 75/AMBITO 15**
(mq. 59.116, confina a sud con ambito 8, a ovest con ambito 14, a est con ambito 9, a nord con ambito 10).

Per la presenza, nell'ambito, della zona centro storico di Pantuliano è prescritta la redazione di PUA pdr esteso all'intero ambito o a porzioni di esso come appresso specificato. Nell'ambito vi è la scuola elementare San Filippo Neri (a4) per 1.500 mq e il centro sportivo Carmine Caricchia (c1) che occupa una superficie di mq. 5.370.

**Zona 15 A** sup. terr. mq. 55.542 it rilevato 1,43 mc/mq
All'interno di tale zona sono individuate le "emergenze architettoniche da valorizzare" tratte dal Piano di valorizzazione. L'intera zona è assoggettata a PUA con valore e portata di Piano di recupero di iniziativa pubblica, privata o anche pubblico – privato sulla scorta di appositi accordi con controllo pubblico. Potranno essere redatti PUA anche di limitata dimensione purchè non inferiore ad un isolato. Nella ipotesi di PUA esteso all'intera zona/ambito 15 A saranno individuate Unità Minime di Intervento (U.M.I.) anche in tal caso non inferiori ad un isolato.

| Volumetria esistente | volumetria prevista | volumetria complessiva |
|---|---|---|
| mc. 79.461 | mc. 3.852 | mc. 83.313 |

La ulteriore capacità insediativa della zona 15 A è di 7 nuovi alloggi

Attrezzature presenti e previste nell'ambito: a4 mq. 1.512, ap1 mq. 1.304, c4 mq. 535, cp3 mq. 1.403

Dati tratti dal PLC approvato, recepito integralmente dal P.U.C.

**Art. 89 Zona A. Centro storico**
La zona A comprende i nuclei storici di Pastorano, San Secondino, Pantuliano, originari che conservano i caratteri urbanistico - edilizi tradizionali.
**Norme valide per l'intera zona A. – Ad integrazione di quanto contenuto nelle schede di ambito.**
Le destinazioni d'uso ammesse in Zona A sono le seguenti: residenziale, direzionale, commerciale, turistica, artigianale non rumorosa e non inquinante; il cambio di destinazione e gli interventi edilizi, avvengono con intervento diretto. Nelle zone A le modalità di intervento devono essere subordinate alle finalità della tutela ambientale, privilegiando la conservazione, quando possibile, oltre che degli elementi costruttivi strutturali (murature, solai, scale, etc) e di quelli di completamento (infissi, intonaci, arredi fissi, pavimentazioni, etc.), delle forme, dei materiali in genere. Per i singoli edifici, la conservazione avviene prioritariamente attraverso la manutenzione e sostituzione delle parti degradate o mancanti. Solo nei casi in cui la sostituzione sia inevitabile, essa può avvenire con forme,

materiali e modalità costruttive contemporanee, evitando il mimetismo e la riproposizione in stile, con forme semplici e disegno armonizzato con il contesto. E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incongrui. E' consentita l'utilizzazione abitativa dei sottotetti nel rispetto della L.R. 28.11.2000 n. 15, purché possiedano i requisiti igienici di abitabilità o possano acquisirli mediante trasformazioni interne che non alterino la sagoma esterna dell'edificio e le facciate.
Il piano del colore deve caratterizzare le cortine edilizie dell'antico insediamento. In alternativa all'intervento diretto, il Comune e/o i privati interessati possono, nelle forme di legge, ricorrere agli strumenti di cui al Capo I del Titolo IV, per la riqualificazione sistematica di ambiti estesi del Centro storico o per la sua interezza.
Tali strumenti, in aggiunta agli interventi già individuati sui singoli edifici, possono prevedere:
- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria;
- le opere di arredo urbano in genere;
- per gli edifici **non compresi nel piano di valorizzazione** è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia "di riconfigurazione" come normata nel successivo § del presente articolo.
Sia nel caso di intervento diretto che nell'ambito degli strumenti di recupero e riqualificazione urbana, i lavori riguardanti edifici soggetti a vincolo di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs 22.1.2004 n. 42), modificato dal D.lgs n. 62/2008 devono essere preventivamente autorizzati secondo le previste modalità.
Le pavimentazioni delle strade e degli spazi pubblici e l'arredo urbano sono oggetto di una specifica progettazione coordinata che, nel rispetto dei valori ambientali, deve prevedere l'uso di materiali lapidei idonei e tradizionali.
Nelle aree a giardino comprese nella zona A sono vietati:
- la costruzione di volumi con qualsiasi destinazione;
- la costruzione di pertinenze;
- la modifica dell'assetto morfologico e idrogeologico;
- le opere di impermeabilizzazione continue del suolo.
- le pavimentazioni impermeabili che rivestano più del 30% dell'intera superficie.
L'Amministrazione Comunale e gli altri enti competenti possono, con programmi e incentivazioni, favorire la riconversione di edifici in servizi ricettivi, ovvero l'accorpamento di più edifici in complessi turistico - alberghieri nel rispetto delle normative vigenti e delle LL.RR. n. 15/84, n. 17/01 e n. 5/01.
La zona A comprende aree inedificate a tutela degli insediamenti storici nelle quali non è consentita la realizzazione di nuovi volumi. In tali aree sono consentiti gli usi agricoli, le sistemazioni a verde con essenze autoctone, sia pubbliche che private, e i percorsi pedonali con pavimentazioni permeabili.
Ai fini del riuso dei locali terranei per attività commerciali e terziarie, è ammessa la deroga ai relativi limiti minimi di altezza utile.
Al fine di regolare la trasformazione degli spazi interni, abitativi e non, per conservare, riqualificare e valorizzare l'impianto e le caratteristiche architettoniche occorre che:
- gli elementi architettonici e costruttivi, quali la tipologia, i livelli dei solai, la posizione e la forma delle scale, le volte, i soffitti in legno, i decori vanno mantenuti e, ove necessario, restaurati;
- i tramezzi, negli interventi di riarticolazione degli spazi interni, anche se non fino all'intradosso del soffitto, non possono, in nessun casi suddividere ambienti voltati;
sono consentite soppalcature, a condizione che non interferiscano con aperture di finestre e balconi e siano da questi arretrate di non meno di mt. 1,50.
In tutte le trasformazioni vanno conservati, restaurati tutti quegli elementi testimonianza e traccia di un impianto più antico.
La zona A dei nuclei di Pastorano, San Secondino, Pantuliano, di cui agli ambiti 1,9,15, che conserva i caratteri urbanistico - edilizi tradizionali; va salvaguardata nella sua tessitura insediativa e nei suoi caratteri storico ambientali mediante Piano urbanistico attuativo – **PUA -** con valore di Piano di Recupero ai sensi della legge 457/78 ovvero di Piano Particolareggiato di Esecuzione ai sensi della legge 1150/42 e della L.R. 14/82, con la precipua finalità di migliorare le condizioni dei residenti mediante un insieme di opere che, salvaguardando i principali connotati dell'insediamento e la

morfologia del tessuto, consentano un miglior utilizzo delle volumetrie, gli adeguamenti tecnologici, la riconversione dei manufatti edilizi per attività compatibili con la residenza. Sono consentiti incrementi volumetrici come da tabelle di ambito, nonché quelli strettamente necessari per l'adeguamento igienico – sanitario.
Fino all'approvazione dello strumento attuativo sono consentiti esclusivamente:
- gli interventi di manutenzione ordinaria e consolidamento statico
- e per gli edifici realizzati dopo il 1964, la ristrutturazione edilizia a parità di volume.
Nel rispetto dei parametri edilizi prescritti dagli artt.7, 8 e 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, i piani attuativi possono prevedere, tra l'altro: - i manufatti edilizi da demolire per creare spazi liberi, luoghi di incontro e parcheggi; - i percorsi pedonali e gli elementi di arredo urbano: pavimentazioni, panchine, cestini, illuminazione, zone verdi. L'individuazione dei limiti del Piano di Recupero e/o del PPE è oggetto di apposita delibera della Giunta comunale, che può confermare o variare, con motivazione, i limiti delle aree da assoggettare a PUA di cui allo specifico elaborato grafico del presente PUC. Per la loro attuazione devono essere rispettate le superfici minime d'intervento. Gli interventi previsti dal piano attuativo, con riferimento alle definizioni riportate nel D.P.R. n. 380/2001, devono, in ogni caso, rispettare i caratteri architettonici, decorativi, storici degli edifici, evitando alterazioni costruttive e formali anche connesse all'uso dei materiali.
Per i soli edifici rimaneggiati con alterazione generale e irreversibile dei caratteri tradizionali, per quelli non individuati quali edifici di pregio dal piani di valorizzazione, nonché per quelli realizzati dopo il 1967 è ammessa, mediante intervento diretto, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia "di riconfigurazione".
Detto intervento, oltre alla trasformazione strutturale, comporta un ridisegno delle facciate tale da garantire l'ambientazione dell'edificio nel contesto storico-ambientale: le facciate, anche se di disegno contemporaneo, devono rispettare i ritmi e i valori chiaroscurali dell'edilizia tradizionale. Pertanto non sono ammessi:
- i balconi continui e/o sporgenti dal filo delle facciate oltre cm 80;
- gli infissi montati a raso, che devono invece essere arretrati di almeno cm 10 rispetto al filo delle modanature del vano;
- gli sporti dei cornicioni maggiori di 1/20 dell'altezza della facciata misurata alla linea di gronda.

Per quanto attiene ai materiali e alle tecniche costruttive vanno rispettate le norme prestazionali riportate nel RUEC.

**Art. 117 Interventi ammessi**
Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sia mediante intervento diretto che previo strumento urbanistico esecutivo, sono i seguenti:
**- Manutenzione ordinaria**. art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.
**- Manutenzione straordinaria** art.3 lettera b) del D.P.R. 380/2001, e ss.mm.ii.
- **Restauro e risanamento conservativo**. art. 29 c. 4 del D.L. Vo. 22.01.2004, n. 42 e s.m.i.
- **Ristrutturazione edilizia**. art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.
- **Ristrutturazione edilizia di riconfigurazione.** E' riservata agli edifici compresi nelle zone A ad eccezione di quelli individuati dal piano di valorizzazione e che hanno subìto alterazioni irreversibili e generali dei caratteri edilizi e architettonici originari. Consiste in un complesso di opere che devono garantire l'ambientazione dell'edificio nel contesto storico: le facciate, anche se di disegno contemporaneo, devono rispettare i ritmi e i valori chiaroscurali dell'edilizia tradizionale. Pertanto non sono ammessi:
- balconi continui e/o sporgenti dal filo delle facciate oltre cm 80;
- infissi montati a raso, che devono invece essere arretrati di almeno cm 10 rispetto al filo delle modanature del vano;
- sporti di cornicioni maggiori di 1/20 dell'altezza della facciata misurata alla linea di gronda.

Gli infissi devono essere in legno o in profilato plastico o metallico di larghezza tradizionale e dipinti nei colori tradizionali. Gli intonaci devono essere lisci, con esclusione di quelli plastici, graffiati etc.

**Art. 120 Cambio di destinazione. - Adeguamento alla normativa tecnica per le costruzioni in zona sismica**

Nelle zone A è consentito il cambio di destinazione d'uso dei locali da non residenziali, a uso residenziale o terziario. E' consentito, ove sussistano le condizioni normative, il cambio di destinazione da residenziale a turistico – ricettivo per funzioni del tipo Bed and Breakfast, affittacamere e simili, nonché quelle per uso terziario.

Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unita' immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purche' tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unita' immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate: (decreto n. 133/2014)

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono prevedere il miglioramento antisismico delle strutture tradizionali in conformità alla normativa vigente per l' edilizia di valore storico-artistico e ambientale.

Gli edifici e i manufatti da assoggettare a ristrutturazione edilizia e quelli di nuova costruzione devono essere adeguati alla vigente normativa per le costruzioni in zona sismica.

I progetti di tutti i predetti interventi devono altresì rispondere agli obblighi derivanti dall'art. 2 della L.R. Campania 7.1.1983 n. 9 e dall'Ordinanza LL.PP. n. 3274/03. La progettazione e la realizzazione delle fondazioni degli edifici devono essere conformi alle prescrizioni contenute nella Relazione dello Studio geologico-tecnico redatto ai sensi della L.R. Campania n. 9/83, che forma parte integrante del P.U.C.