



## Comune di Villaricca

Città Metropolitana di Napoli



## Università degli Studi di Napoli Federico II

Dipartimento di Architettura

# *Piano Urbanistico Comunale*

ai sensi della L.R. n.16/2004 e s.m.i.

Coordinamento Tecnico Operativo:

arch. Francesco Domenico Moccia

con:

pianif. terr. Antonia Arena

Supporto scientifico:

DIARC - Dipartimento di Architettura

prof. arch. Michelangelo Russo - Direttore

prof. ing. Alessandro Sgobbo - Responsabile scientifico

Responsabile Ufficio di Piano:

arch. Giuseppe Schiattarella

Responsabile Ufficio V.A.S.:

dott. Gerardo Forgione

Sovraordinato dell'Area Tecnica

Arch. Teresa Ricciardiello

Commissione Straordinaria:

dr.ssa Rosalba SCIALLA Prefetto - Presidente

dr. Antonio GIACCARI Viceprefetto - Componente

dr.ssa Desirée D'OVIDIO Dirigente di II fascia - Componente

ELABORATO

PUC-2

## Norme Tecniche di Attuazione

aggiornate in considerazione delle osservazioni accolte di cui alla  
Deliberazione della Commissione Straordinaria n. 59 del 06.07.2023  
e dei pareri degli Enti competenti

DATA: gennaio 2023

AGGIORNAMENTI: settembre 2023



## **Norme tecniche di Attuazione**

### **Sommario**

<b>Parte prima .....</b>	<b>5</b>
<b>Titolo 1 – Disposizioni generali .....</b>	<b>5</b>
Articolo 1. – Principi .....	5
Articolo 2. – Obiettivi del PUC .....	5
Articolo 3. – Articolazione del Piano Urbanistico Comunale .....	7
Articolo 4. – Elaborati del PUC.....	9
Articolo 5. – Atti di Programmazione degli Interventi API .....	10
Articolo 6. – Finalità della disciplina urbanistica.....	11
Articolo 7. – Coordinamento, gerarchia ed interpretazione del PUC.....	11
Articolo 8. – Rapporti con la pianificazione sovraordinata e di settore .....	12
Articolo 9. – Rapporti col Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC).....	12
Articolo 10. – Regime degli interventi edilizi .....	12
Articolo 11. – Misure di salvaguardia .....	13
<b>Titolo 2 – Definizioni .....</b>	<b>14</b>
Articolo 12. – Definizioni urbanistiche .....	14
Articolo 13. – Parametri ed indicatori urbanistici ed edilizi.....	19
Articolo 14. – Destinazioni d'uso .....	24
Articolo 15. – Definizione degli interventi.....	26
<b>Titolo 3 – Attuazione del PUC .....</b>	<b>29</b>
Articolo 16. – Strumenti di attuazione .....	29
Articolo 17. – Presupposti al rilascio e/o formazione dei titoli abilitativi.....	29
Articolo 18. – Piani Urbanistici Attuativi.....	31
Articolo 19. – Comparti edificatori .....	32
Articolo 20. – Standard urbanistici.....	32
Articolo 21. – Monetizzazione degli standard urbanistici .....	33
Articolo 22. – Strade.....	33
Articolo 23. – Canali e corsi d'acqua .....	34

Articolo 24. – Norme generali per le principali fasce di rispetto .....	34
Articolo 25. – Fasce di rispetto delle strade .....	35
Articolo 26. – Fasce di rispetto delle linee ferroviarie .....	35
Articolo 27. – Fasce di rispetto dei corsi d’acqua .....	36
Articolo 28. – Fasce circostanti i punti di captazione idrica .....	36
Articolo 29. – Fasce degli elettrodotti .....	37
Articolo 30. – Area di rispetto cimiteriale .....	37
<b>Parte Seconda – PSC – Componente Strutturale.....</b>	<b>38</b>
<b>Titolo 1 – Disposizioni generali .....</b>	<b>38</b>
Articolo 31. – Prevenzione del rischio, tutela del valore e trasformabilità .....	38
Articolo 32. – Tutela dei valori ecologici ed ambientali .....	41
Articolo 33. – Direttive in materia di RIA .....	43
Articolo 34. – Dimensionamento del Piano.....	43
Articolo 35. – Raccordo alla normativa nazionale .....	44
<b>Titolo 2 – Prescrizioni edilizie .....</b>	<b>45</b>
Articolo 36. – Validità delle prescrizioni .....	45
Articolo 37. – Prestazioni e prescrizioni energetiche .....	45
Articolo 38. – Prestazioni e prescrizioni distributive .....	45
Articolo 39. – Prestazioni e prescrizioni per i parcheggi pertinenziali .....	46
Articolo 40. – Prestazioni e prescrizioni per le coperture .....	46
<b>Titolo 3 – Norme Generali per gli ATO e ZTO.....</b>	<b>47</b>
Articolo 41. – Destinazioni d’uso.....	47
Articolo 42. – Distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini .....	47
Articolo 43. – Ulteriori prescrizioni .....	47
Articolo 44. – Tutela degli immobili di valore storico-identitario .....	48
<b>Titolo 4 – Norme specifiche del Piano Strutturale.....</b>	<b>49</b>
Articolo 45. – ATO - Centro storico.....	49
Articolo 46. – ATO - Città consolidata .....	52
Articolo 47. – ATO – Città dei servizi e della produzione.....	55
Articolo 48. – ATO – Complessi residenziali .....	57

Piano Urbanistico Comunale  
Comune di Villaricca  
Città Metropolitana di Napoli

---

Articolo 49. – ATO – Città contemporanea .....	60
Articolo 50. – ATO – Città diffusa.....	63
Articolo 51. – ATO – Città pubblica .....	66
Articolo 52. – ATO – Aree agricole .....	67

## **PARTE PRIMA**

### **Titolo 1 – Disposizioni generali**

#### **Articolo 1. – Principi**

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

Ulteriori principi ispiratori sono:

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

#### **Articolo 2. – Obiettivi del PUC**

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

- creazione e miglioramento degli spazi adatti allo sviluppo della vita pubblica e privata della società urbana;
- promozione dell'uso razionale e dello sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo compatibile con le esigenze della collettività;
- salvaguardia della sicurezza degli insediamenti umani dai fattori di rischio idrogeologico e sismico;
- tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio attraverso la valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali e storico-culturali, la

conservazione degli ecosistemi, la riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti ed il recupero dei siti compromessi;

- miglioramento della salubrità e della vivibilità dei centri abitati;
- potenziamento dello sviluppo economico locale;
- tutela e sviluppo del paesaggio agricolo e delle attività produttive connesse;
- tutela e valorizzazione delle risorse idrografiche e delle reti ecologiche;
- attuazione degli indirizzi e dei criteri stabiliti dal Piano Territoriale Regionale e dalle Linee Guida per il Paesaggio in Campania;
- attuazione dei principi della Convenzione europea del paesaggio ratificata con legge gennaio 2006, n.14.

Inoltre il PUC, nel perseguire le finalità di rigenerazione urbana, di sostenibilità ambientale, ecologica e sociale, di rafforzamento della resilienza urbana, di contrasto al consumo di suolo, è orientata a promuovere processi di sviluppo sostenibile delle comunità insediate attraverso le seguenti azioni prioritarie:

- limitazione dell'espansione e della dispersione degli insediamenti urbani favorendo processi di densificazione dell'edificato esistente;
- riduzione dei fattori di rischio naturale e antropico per garantire la salvaguardia degli ecosistemi, la massima sicurezza degli insediamenti e la migliore qualità di vita delle persone;
- salvaguardia degli ecosistemi con strategie anche di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;
- valorizzazione delle risorse paesaggistiche, ambientali e storico-culturali dei territori;
- salvaguardia dei suoli agricoli e delle attività produttive connesse;
- salvaguardia dei tessuti insediativi storici;
- adeguamento delle attrezzature, anche secondo standard di tipo prestazionale e in linea con le moderne soluzioni di innovazione tecnologica e di efficienza energetica;
- promozione e incentivazione della produzione e distribuzione di energia da fonti rinnovabili;
- promozione e incentivazione dell'edificato in chiave di sicurezza sismica ed efficientamento energetico;
- rafforzamento delle reti infrastrutturali del verde e degli spazi urbani aperti;
- potenziamento della mobilità sostenibile;
- riconoscimento del diritto all'abitazione e alla città, per una più adeguata coesione sociale;
- incremento dell'offerta di edilizia residenziale pubblica e sociale;
- promozione della partecipazione attiva dei cittadini e delle comunità locali al governo del territorio.

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

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

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

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

La strategie per l'attuazione degli obiettivi generali e specifici e per l'attuazione territoriale delle politiche urbane nel breve periodo trovano rappresentazione, regolamentazione e progettazione nella componente programmatico-operativa del Piano, eventualmente approvata, in tutto o in parte, successivamente all'approvazione del PSC, composta da Piani denominati "Piano Operativo Comunale" o POC, nel tempo approvati che, in coerenza con le indicazioni strutturali, perimetrano gli ambiti di trasformazione urbanistica da attuare sia attraverso Piani Urbanistici Attuativi che attraverso interventi diretti.

### **Articolo 3. – Articolazione del Piano Urbanistico Comunale**

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), conformemente a quanto in merito previsto Legge regionale n. 16/2004 e dal Regolamento regionale n.5 del 4 agosto 2011, è costituito da disposizioni strutturali, PSC, e disposizioni programmatiche definite nei POC.

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

In particolare:

1. il PSC è proiettato sul lungo periodo ed è a sua volta composto da:



- a. Regole che delineano le grandi scelte di qualificazione degli insediamenti e di tutela e valorizzazione e definisce le invarianti strutturali<sup>1</sup> del territorio, che garantiscono irrinunciabili equilibri ambientali, culturali ed insediativi, non suscettibili di programmazione a breve termine e, in generale, di contrattazione. Regola, inoltre, l'attività edilizia nelle porzioni del territorio oggetto urbanizzazione consolidata e non necessitanti di trasformazioni di carattere urbanistico;
  - b. direttive ed indicazioni per la redazione della componente operativa con riferimento alle strategie di lungo periodo che esorbitano l'orizzonte temporale dei POC.
2. i POC, che saranno nel tempo approvati, uno o più anche coevamente al PSC, costituiscono nel complesso la componente programmatico-operativa e si riferiscono a porzioni del territorio comunale, eventualmente anche non continue o contigue e eventualmente anche raggruppate per tipologia, morfologia o funzione. Sono proiettati sul breve periodo e, per la porzione di territorio comunale a cui si riferiscono:
- a. delineano le strategie per il perseguimento degli obiettivi di sviluppo e valorizzazione e, in funzione delle criticità e risorse del territorio, il quadro delle azioni da attuare;
  - b. stabiliscono le azioni di rigenerazione urbana;
  - c. individuano le zone di trasformazione urbanistica e ne definisce le modalità attuative: Piano Urbanistico Attuativo, comparti edificatori, ecc.
  - d. attribuiscono conformativamente la destinazione d'uso, gli indici fondiari e territoriali ed i parametri edilizi ed urbanistici;
  - e. individuano e definiscono le attrezzature e servizi urbani;
  - f. contengono le indicazioni per l'attuazione degli interventi prioritari previsti attraverso il rimando agli Atti di Programmazione degli Interventi (API).
  - g. *includono negli elaborati grafici una tavola di sintesi che sovrapponga le aree di trasformabilità previste nel PUC con gli scenari di rischio idraulico e da frana del PSAI (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) ai fini di verifica di congruenza tra i due piani, tenendo conto anche delle perimetrazioni delle aree a pericolosità frana e delle aree a pericolosità idraulica;*
  - h. *esplicitano i riferimenti agli indirizzi di gestione sostenibile delle risorse acqua e suolo del Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche (PSTSRI);*
  - i. *riportano elementi a carattere generale di pianificazione o programmazione in merito alla tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee, anche localizzate ed al corretto uso, gestione ed eventuale riutilizzo delle risorse idriche con particolare, ma non unico riferimento, alle acque meteoriche;*

---

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

- j. riportano elementi progettuali specifici in merito alla regimazione delle acque reflue meteoriche e fecali, anche in relazione alla eventuale nuova viabilità e agli eventuali nuovi insediamenti;*
- k. riportano previsioni o indicazioni specifiche in merito alla realizzazione di reti fognarie separate.*

#### **Articolo 4. – Elaborati del PUC.**

I documenti di piano sono costituiti da:

A – Relazione di Piano (PUC-1-Relazione), riferita, inizialmente, al solo PSC;

B – Elaborati grafici e descrittivi della componente strutturale comprendenti:

- il Quadro Conoscitivo composto dagli elaborati già predisposti per il Preliminare di Piano aggiornati in relazione alle indicazioni ricevute in sede di condivisione.
- lo studio agronomico;
- lo studio geologico;
- il progetto strutturale composto dall'insieme degli elementi strutturali e dal piano generale di uso del suolo;

C - Le norme di attuazione della componente strutturale (PUC-2-Norme Tecniche di Attuazione). Le norme del PSC si riferiscono all'intero territorio comunale e si articolano e distinguono in:

- prescrizioni: norme che dettano regole non derogabili rispetto al regime giuridico ed urbanistico dei beni da essi disciplinati, in relazione agli usi ammissibili ed alle trasformazioni consentite;
- direttive: norme che devono essere osservate nella elaborazione della componente operativa programmatica.
- indirizzi: norme rivolte ai POC ai fini della definizione delle direttive che questi potranno per l'attuazione degli interventi e per le quali sono riconosciuti livelli di discrezionalità in relazione alla specificità degli ambiti trattati.

I documenti di piano della componente programmatica-operativa, si formeranno nel tempo, in coerenza con il PSC, con l'approvazione dei vari POC che saranno nel tempo approvati. Essi comprendono:

A – Relazione di Piano Operativo, che si aggiunge alla Relazione di Piano per formarne parte integrativa riferita alla porzione di territorio di cui il POC stesso si occupa;

B – Elaborati grafici e descrittivi della parte di componente programmatica-operativa relativa al POC e comprendenti:

- la perimetrazione delle aree soggette a pianificazione attuativa con la relativa classificazione e la perimetrazione e classificazione delle aree destinate alla

realizzazione della rete delle infrastrutture e servizi ed a soddisfacimento del fabbisogno previsto dal Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444;

- la rappresentazione della rete dell'infrastruttura stradale e dello spazio pubblico;
- gli atti di programmazione degli interventi (API) di cui all'articolo successivo;
- lo studio di zonizzazione acustica;
- *una tavola di sintesi che sovrapponga le aree di trasformabilità previste nel PUC con gli scenari di rischio idraulico e da frana del PSAI ai fini di verifica di congruenza tra i due piani;*
- *una tavola dei vincoli che ricomprensca la totalità delle aree sottoposte alle disposizioni di tutela ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 42/2004, con precisa indicazione dei rispettivi confini;*
- *una carta archeologica (carta del rischio archeologico), sviluppata attraverso lo studio puntuale di dati d'archivio e bibliografici, ricognizioni di superficie e fotointerpretazioni, nonché attraverso l'osservazione diretta dei terreni e la lettura della geomorfologia del territorio, redatta da soggetti in possesso delle necessarie competenze, individuando ed ubicando, sul territorio interessato, i rinvenimenti archeologici di cui si ha evidenza.*

C - Le norme di attuazione della componente programmatico-operativa, compendiate in un unico documento progettuale con le norme della componente strutturale (PUC-2-Norme Tecniche di Attuazione), che si aggiungono alle norme del PSC man mano che vengono approvati i vari POC e che, in coerenza con il PSC, determinano per ogni ZTO destinazioni d'uso, indici fondiari e territoriali, parametri edilizi e urbanistici, nonché standard urbanistici e modalità di attuazione. *Le norme dovranno, tra l'altro, prevedere che nelle aree individuate di interesse archeologico, sulla base della carta del rischio archeologico, ogni nuova edificazione pubblica o privata, nonché gli interventi infrastrutturali che comportino scavi, dovranno essere sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza competente, per le verifiche archeologiche consistenti in indagini preliminari e/o controllo dei lavori in corso d'opera.*

#### **Articolo 5. – Atti di Programmazione degli Interventi API**

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

Nei POC gli API sono articolati in schede sintetiche API riferite agli Ambiti di intervento.

## **Articolo 6. – Finalità della disciplina urbanistica**

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

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

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

## **Articolo 7. – Coordinamento, gerarchia ed interpretazione del PUC**

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

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

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

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

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

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

Rispetto alle aree oggetto di vincolo e/o di prescrizioni rivenienti da provvedimenti che esorbitano la competenza comunale, dalla Legge e/o dalla pianificazione sovraordinata, generale, territoriale e di settore, il PUC ha carattere meramente riepilogativo e, comunque, non esaustivo, rinviandosi alle disposizioni legislative specifiche ed alla pianificazione sovraordinata e di settore, *nonché al PSAI (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico o anche Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Rischio idraulico), al Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche (PSTSRI) e al Piano di Gestione Acque - Distretto Appennino Meridionale (PGA-DAM)*, sia per la compiuta individuazione fisica che per la disciplina applicabile che, ove più restrittiva, è da intendersi sempre prevalente rispetto a quanto in merito previsto dal PUC. *Ogni modifica che dovesse intervenire alle disposizioni legislative specifiche ed alla pianificazione sovraordinata e di settore, nonché al PSAI, al PSTSRI e al PGA-DAM è automaticamente recepita dal PUC.*

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

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

Nel caso di divergenze tra le previsioni del RUEC e quelle del PUC prevalgono queste ultime.

In tutte le prossime stesure, adeguamento ed aggiornamento del RUEC le definizioni e terminologia utilizzate dovranno conformarsi quanto riportato alla Parte prima Titolo 2 delle presenti norme salvo modifiche normative intervenute.

### **Articolo 10. – Regime degli interventi edilizi**

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

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

Laddove non diversamente indicato, gli edifici esistenti che siano in contrasto con le norme di zona del PUC, in quanto la destinazione prevalente rientra tra quelle che il PUC esplicitamente vieta oppure in quanto compresi in tutto o in parte in aree destinate alla realizzazione della Rete delle Infrastrutture ed Attrezzature, possono essere oggetto dei soli

interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro / risanamento conservativo o di quelli finalizzati all'adeguamento alla normativa di PUC.

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

#### **Articolo 11. – Misure di salvaguardia**

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

## **Titolo 2 – Definizioni**

### **Articolo 12. – Definizioni urbanistiche**

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

- **Piano Strutturale Comunale (PSC):** la componente strutturale del PUC come definita dalla L.R. 16/2004 e dalle presenti Norme.
- **Componente programmatico-operativa del PUC:** l'insieme dei POC, nel tempo approvati.
- **Piano Operativo Comunale (POC):** una parte della componente programmatico-operativa del PUC, eventualmente approvata successivamente all'approvazione del PSC, che, in coerenza con le indicazioni del PSC, perimetrano gli ambiti di trasformazione urbanistica da attuare sia attraverso Piani Urbanistici Attuativi che attraverso interventi diretti. Il POC si riferisce a porzioni del territorio comunale, eventualmente anche non continue o contigue e eventualmente anche raggruppate per tipologia, morfologia o funzione.
- **Ambiti Territoriali Omogenei (ATO):** rappresentano porzioni di territorio comunale per le quali il PUC prevede caratteristiche comuni di funzionamento e di ruolo. Sono costituiti da tessuti edificati e/o spazi aperti, non necessariamente contigui. Possono articolarsi in sub-sistemi, caratterizzati a loro volta da ulteriori specificità d'uso e funzionamento rispetto al sistema principale. Rappresentano le unità territoriali di base per le quali il PUC può definire:
  - le destinazioni d'uso prevalenti;
  - obiettivi, di lungo e breve periodo, con riferimento agli aspetti:
    - della densità edilizia territoriale;
    - del rapporto tra superficie permeabile ed impermeabile;
    - della dotazione di attrezzature ed infrastrutture;
    - delle prestazioni energetiche ed ecologiche.
  - le prescrizioni generali di assetto morfologico e tipologico oggetto degli approfondimenti in sede di PUA.

Ai fini del coordinamento con i POC costituenti la componente programmatico-operativa il PSC individua i seguenti ATO:

- **Città storica:** le parti del territorio che il PSC riconosce interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Il tessuto si caratterizza per la cospicua presenza di corti rurali, molte delle quali in mediocre stato di conservazione. Gli edifici godono di un affaccio diretto sulla strada offrendo la possibilità, al piano terra, per

l'insediamento di attività commerciali ed artigianali che risultano, infatti, qui presenti in misura maggiore rispetto a quanto riscontrabile nel resto del comune. La viabilità pubblica è ridotta al minimo indispensabile per la circolazione e sono pressoché assenti gli spazi pubblici. Negli ambiti riconducibili a tale struttura sono ospitate numerose funzioni sociali, culturali ed edifici di culto, che contribuiscono a garantire un carattere di generale maggiore multifunzionalità rispetto a quanto altrove riscontrabile

- Città consolidata: le parti del territorio comunale perlopiù edificate e che il PSC considera sature rispetto al consumo di suolo da parte dell'edilizia privata. Presentano diversi gradi di densità, perlopiù insufficienti se rapportate alla notevole quantità di suolo consumato, e rilevante carenza di spazi destinati ad attrezzature pubbliche o di pubblico interesse oppure al soddisfacimento del fabbisogno di servizi e di spazi verdi attrezzati per la salute, il tempo libero e la socialità;
- Città dei servizi e della produzione: le parti del territorio comunale in cui, per la compresenza di numerose funzioni, non sempre coerenti, quella non residenziale risulta prevalente per impegno del suolo e/o per ruolo.
- Complessi residenziali: le parti del territorio comunale perlopiù edificate e che il PSC considera sature rispetto al consumo di suolo da parte dell'edilizia privata. Sono il risultato di interventi privati di edilizia residenziale frutto di progetti unitari estesi ad un ambito la cui netta separazione dallo spazio pubblico è marcata dalla presenza di una recinzione più o meno impenetrabile. Sono caratterizzati da sostanziale monofunzionalità e dal fatto che, al di là del suggestivo suffisso di "parchi" con cui sono generalmente individuati, gli spazi scoperti comuni sono per la gran parte destinati al parcheggio delle autovetture con sporadici episodi di piccole aree verdi. Quasi sempre assenti, viceversa, servizi comuni, attrezzature sportive e per il tempo libero ed aree di aggregazione. Ciò determina che tali complessi introversi, benché formalmente isolati dal contesto urbano, vi si appoggino completamente per il soddisfacimento delle esigenze degli insediati costituendo, di fatto, delle enclavi parassitarie
- Città contemporanea: le parti del territorio caratterizzate, essenzialmente, da edifici residenziali pluripiano perlopiù conseguenti sia alla produzione edilizia residenziale pubblica e/o sovvenzionata che ad interventi imprenditoriali privati su larga scala. A tali aggregati morfologici sono spesso ascrivibili anche le iniziative per la ricostruzione post terremoto di cui alla Legge 219 del 1971. Si caratterizza per il disegno "libero" delle superfici coperte e per la disposizione degli edifici scaturente da valutazioni di carattere economico-funzionale con una sostanziale indifferenza al rapporto con la strada, con lo spazio pubblico circostante e con i caratteri morfologici dell'impianto tradizionale locale. Ne scaturiscono brani di città anonimi ed inospitali che, oltre a costituire, soprattutto nel caso dei complessi di edilizia pubblica, ambiti di disagio sociale ed emarginazione, si contraddistinguono per l'assenza di quei



- caratteri identitari, di multifunzionalità e di confinamento percepito dello spazio pubblico che concorrono alla formazione del cosiddetto “effetto città”;
- Città diffusa: le parti del territorio contraddistinte da antropizzazione diffusa a bassa/media densità, prevalentemente abitativa, spesso estemporanea o sorta in difformità con le previsioni del vigente piano urbanistico. Pertanto, abbisognano di un’approfondita valutazione dello stato di legittimità delle trasformazioni avvenute, sia in sede edilizia che urbanistica. Scarsissime le dotazioni di spazi pubblici o riservati alle attività collettive nonché la presenza della rete delle infrastrutture e dei servizi.
  - Città pubblica: le parti del territorio che il PSC destina alla realizzazione di nuove opere pubbliche e/o di pubblico interesse o all’integrazione di quelle esistenti. Può comprendere anche aree che, in difformità alle indicazioni della precedente strumentazione urbanistica, sono già edificate per edilizia privata;
  - Aree agricole: comprende territori in cui l’urbanizzazione risulta scarsa o assente, spesso limitata ai tracciati infrastrutturali. Sono aree in cui, sia in ragione dell’attività agricola già esistente che della limitata compromissione del suolo maggiore risulta l’esigenza di tutela e valorizzazione della naturalità e della produzione agricola;
  - Cimitero: area cimiteriale, esistente e di progetto.
- **Tessuto:** porzione di territorio identificata sulla base di specifici attributi fisici, morfologici e/o funzionali.
- **Comparto:** porzione di territorio per il quale il PUC prescrive che la trasformazione sia soggetta a specifiche modalità esecutive secondo le previsioni del successivo Articolo 19.  
– Comparti edificatori.
- **Standard urbanistici:** l’insieme degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444.
- **Rete delle Infrastrutture ed Attrezzature (RIA):** l’insieme delle infrastrutture ed attrezzature a rete, puntuali, superficiali, interrato, aeree e miste esistenti e/o di cui il PUC prevede la realizzazione. Comprende:
- le strade ed i relativi marciapiedi, piazze ed aree pedonali;
  - la rete fognaria;
  - la rete di smaltimento delle acque meteoriche;
  - la rete di adduzione dell’energia elettrica;
  - la rete di teleriscaldamento;
  - la rete di adduzione idrica;
  - la rete di telecomunicazione;
  - la rete di pubblica illuminazione comprensiva dei quadri di comando e della rete elettrica di alimentazione;

- gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444.
- **Zona Territoriale Omogenea (ZTO):** è una porzione di territorio per la quale i POC definiscono la disciplina urbanistica e individuano la destinazione d'uso prevalente e quelle non consentite. Nell'ambito della medesima ZTO il PUC può ulteriormente specificare subzone distinte con riferimento ai parametri edilizi (altezze, distanze, caratteristiche tipologiche, ecc.) e/o attuativi (attuazione diretta, pianificazione attuativa, attuazione convenzionata, ecc.). Ai fini del coordinamento con le norme fondamentali regolanti l'urbanistica e l'edilizia il PUC individua le seguenti ZTO:
  - A (assimilabili ai fini normativi alle zone A di cui all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444): le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
  - B (assimilabili ai fini normativi alle zone B di cui all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444): le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e BS: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq. I POC individuano quali zone B le parti del territorio con le suddette caratteristiche che, in ragione delle disponibilità finanziarie e/o del dimensionamento di piano e/o della qualità urbana ed edilizia, non saranno oggetto, nell'immediato, di interventi unitari di rigenerazione urbana;
  - BS (assimilabili ai fini normativi alle zone B di cui all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444): le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B in cui la destinazione d'uso residenziale è largamente minoritaria: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq. In queste zone il calcolo del fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da soddisfare è sviluppato quale somma dei fabbisogni risultanti ai sensi degli artt. 3 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444;
  - ACE (assimilabili ai fini normativi alle zone C di cui all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444): ove risulti la necessità di tali zone per dimostrata impraticabilità di soluzioni insediative non comportanti nuovo consumo di suolo i POC possono individuare zone ACE destinate alla formazione di nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o poco edificate, che rientrano nella strategia di costruzione di nuove centralità urbane compatte;

- ARU (assimilabili ai fini normativi alle zone B di cui all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444): le parti del territorio già edificate, diverse dalle zone A, che possiedono le caratteristiche di densità territoriale e superficie coperta prevista per le zone B e BS, che i POC destinano ad interventi unitari di rigenerazione urbana al fine di soddisfare le contemporanee esigenze di risparmio nel consumo di suolo, sostenibilità ecologica, resilienza, sicurezza strutturale e qualità urbana. I POC possono prevedere tali zone quando, sulla base del dimensionamento di piano, aggiornato alla data di redazione del POC medesimo e sulla base delle eventuali risorse pubbliche da impegnare, risulti la disponibilità di nuovi volumi, residenziali e non residenziali, e risorse finanziarie in misura sufficiente a dimostrare l'effettiva attuabilità delle trasformazioni progettate in 5 anni dalla data di approvazione del POC. A tal fine il POC deve comprendere il piano economico finanziario dell'intervento e prevedere: che l'attuazione avvenga con procedure perequative, mediante i comparti edificatori di cui al successivo art. 19, dotati di adeguata autonomia funzionale, anche ricorrendo a forme di compensazione e/o incentivazione. Decorso 5 anni dall'approvazione del POC le zone ARU diventano zone B sature con divieto di incremento dei volumi esistenti e destinazione a Sub zona Sv di tutte le aree di proprietà non comunale non edificate. Sono fatte salve le previsioni dei PUA che, alla data di 5 anni dall'approvazione del POC, sia stati almeno adottati sempreché la definitiva approvazione abbia luogo entro l'anno successivo. In ossequio alle previsioni della Legge regionale 14/1982 nelle zone ARU deve essere prevista una densità residenziale minima di 150 abitanti/ettaro.
- ATP (assimilabili ai fini normativi alle zone D di cui all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444): le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a destinazione prevalentemente produttiva ove risulti la necessità di tali zone per dimostrata impraticabilità di soluzioni non comportanti nuovo consumo di suolo;
- E (assimilabili ai fini normativi alle zone E di cui all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444): le parti del territorio destinate ad usi agricoli;
- Ea (assimilabili ai fini normativi alle zone E di cui all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444): le parti del territorio destinate ad usi agricoli integrati con le attività di promozione e valorizzazione culturale e turistica delle tradizioni agricole;
- Ef (assimilabili ai fini normativi alle zone E di cui all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444): le parti del territorio destinate ad usi agricoli integrati con le attività di promozione e valorizzazione culturale, turistica, paesaggistica e di fruizione dei corsi d'acqua;
- F (assimilabili ai fini normativi alle zone F di cui all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444): le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale;

- Pfe (assimilabili ai fini normativi alle zone E o F di cui all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444): le parti del territorio oggetto di speciale protezione destinate alla formazione del Parco fluviale caratterizzate da limitata edificazione privata;
  - Pfu (assimilabili ai fini normativi alle zone B o C di cui all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444): le parti del territorio oggetto di speciale protezione destinate alla formazione del Parco fluviale caratterizzate da diffusa edificazione privata;
  - RUE: le parti del territorio in cui sono presenti rilevanti trasformazioni, edilizie e/o urbanistiche, attuate in assenza parziale o totale dei necessari titoli e della necessaria strumentazione urbanistica, già oggetto di sanatoria, perimetrata ai sensi del 3° comma dell'art. 23 della L.R. 16/2004, per le quali il PUC prevede l'esigenza di interventi coordinati di riqualificazione rivolti al miglioramento della qualità ecologica e delle dotazioni di servizi, attrezzature ed infrastrutture;
- **Sub zone Standard (S):** sono porzioni di territorio comprese nell'ambito di una ZTO, destinate al soddisfacimento del fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444. Il PUC individua le seguenti sub zone:
- Sv: aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade. A titolo esemplificativo e non esaustivo rientrano in tale definizione: i parchi pubblici, le aree verdi pubbliche ed attrezzate per il gioco bambini e per lo sport, le aree ospitanti gli impianti sportivi pubblici, sia al chiuso che all'aperto, le aree ospitanti attrezzature pubbliche per attività ludiche, dello spettacolo, per il tempo libero e per l'aggregazione e la socialità.
  - Sc: aree per attrezzature di interesse comune religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per servizi pubblici o di pubblico interesse;
  - Sp: aree per parcheggio;
  - Si: aree per attrezzature destinate all'istruzione.
  - Ss: aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi indifferentemente utilizzabili tra le tipologie di destinazione di cui all'art. 3 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, salvo limitazioni imposte dai POC.

### **Articolo 13. – Parametri ed indicatori urbanistici ed edilizi**

Si precisa che ogni qual volta, nelle presenti norme, si utilizza, con riferimento all'edificato, il termine "esistente" ci si riferisce solo ed esclusivamente alle costruzioni che possiedono piena legittimità edilizia e/o urbanistica. Nessun diritto e/o qualità di qualunque natura può derivare dall'edificato non dotato di piena legittimità edilizia e/o urbanistica. Ai

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

- **Superficie territoriale (St):** è la dimensione catastale, in mq, di un'area comprensiva degli spazi destinati e/o utilizzati per la Rete delle Infrastrutture ed Attrezzature e della superficie fondiaria.
- **Superficie fondiaria (Sf):** è la dimensione catastale, in mq, dell'area che risulta dalla superficie territoriale deducendo gli spazi destinati e/o utilizzati per la Rete delle Infrastrutture ed Attrezzature.
- **Indice di fabbricabilità territoriale (It):** rappresenta il rapporto massimo conseguibile nella ZTO o sub-zona tra Volume edificabile (Vt) e Superficie territoriale (St). È espresso in mc/mq.
- **Indice di fabbricabilità fondiaria (If):** esprime il rapporto tra il Volume edificabile (Vt) e la Superficie fondiaria (Sf). È espresso in mc/mq.
- **Indice di fabbricabilità territoriale Residenziale (It-R):** esprime il rapporto tra il Volume edificabile con destinazione residenziale (Vr) e la Superficie territoriale (St). È espresso in mc/mq.
- **Indice di fabbricabilità fondiaria Residenziale (If-R):** esprime il rapporto tra il Volume edificabile con destinazione residenziale (Vr) e la Superficie fondiaria (Sf). È espresso in mc/mq.
- **Indice di utilizzazione territoriale (Ut):** è il rapporto tra la somma delle superfici lorde dei vari piani dei fabbricati e la superficie territoriale della zona omogenea. È espresso in mq/mq.
- **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):** è il rapporto tra la somma delle superfici lorde dei vari piani dei fabbricati e la superficie fondiaria della zona omogenea. È espresso in mq/mq.
- **Diritto edificatorio (DE):** rappresenta la quantità, in mc, di Volume edificabile attribuibile ad un soggetto fisico o giuridico. Può essere Residenziale o Non Residenziale. La quantità complessiva di DE, residenziale e non residenziale, utilizzabile su un lotto edificabile per quanto previsto dal presente PUC deve essere minore o al limite uguale alla quantità complessiva di Volume edificabile, residenziale e non residenziale, risultante, per quel lotto, rispettivamente, dagli indici It, If, It-R ed If-R. Il DE si calcola con le medesime deroghe ed i medesimi criteri previsti dalla definizione di Volume edificabile e si divide in:
  - **Diritto edificatorio proprio (DEp):** la quantità, in mc, di Volume edificabile che compete ad un soggetto fisico o giuridico in rapporto alla proprietà di un immobile;
  - **Diritto edificatorio eventuale (DEe):** la quantità, in mc, di Volume edificabile che potrebbe essere attribuita ad un soggetto fisico o giuridico laddove questi compia una specifica azione prevista dal Piano (cessione gratuita al Comune di

un'area; cessione gratuita al Comune di un edificio; assoggettamento dell'area di proprietà ad una specifica servitù; raggiungimento di determinate prestazioni ecologiche, ecc.).

- **Zero di progetto:** la quota media del suolo preesistente all'intervento edilizio, ovvero, quando il lotto è contiguo alla viabilità pubblica esistente, la quota stradale misurata nel punto medio del confine tra lotto e viabilità pubblica.
- **Volume edificabile (Vt)** anche indicato come capacità edificatoria: il volume complessivo edilizio realizzabile, comprensivo dell'eventuale volume esistente. Il volume edilizio va calcolato quale somma dei volumi dei singoli livelli, ottenuti come prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza lorda misurata dal calpestio dello stesso livello all'estradosso del solaio del livello superiore. Nel caso l'ultimo livello dell'edificio presenti altezze lorde differenti il volume dell'ultimo livello è calcolato, dopo aver scomposto la SIp in parti ognuna con altezza lorda unica, come somma dei prodotti della SIp di ogni parte per la relativa altezza lorda.

Nel caso di copertura a falde il volume dell'ultimo livello è calcolato come prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza lorda misurata dal calpestio dello stesso livello alla quota:

- di gronda nel caso di sottotetto non praticabile in cui l'altezza lorda misurata tra calpestio del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile dell'edificio e quota di colmo sia sempre inferiore a 1,20 m e falde con pendenza sempre pari o inferiore al 100%.
- media tra la quota dell'ultimo solaio ed il colmo nel caso di sottotetto in cui l'altezza lorda misurata tra calpestio del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile dell'edificio e quota di colmo non sia sempre inferiore a 1,20 m e falde con pendenza sempre pari o inferiore al 100%;
- di colmo in tutti gli altri casi.

Non costituisce volume edilizio:

- la parte dell'edificio posta completamente al di sotto della quota zero di progetto e che non ha destinazione residenziale, direzionale o produttiva, salvo le pertinenze destinate a parcheggio o a deposito;
- la parte dell'edificio definita "seminterrato" se destinata, con specifico vincolo trascritto, a parcheggi pertinenziali, parcheggi pubblici, parcheggi collettivi e relativa viabilità interna ovvero a locali per il ricovero dei contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti nel limite di superficie strettamente necessario a tale uso. Nel caso di uso diverso, ove consentito nel rispetto delle norme in materia di sicurezza, salubrità, salute ed igiene e, in generale, in materia edilizia, il volume del seminterrato costituisce interamente volume edificabile anche per la parte di questo posta al di sotto della quota zero di progetto;
- la parte di volume occupata dalle murature di tompagno e relative finestrate per la porzione eccedente lo spessore di 30 cm e fino al limite di 45 cm ove

tale maggiore spessore sia espressamente e permanentemente finalizzato al miglioramento della resistenza termica del manufatto;

- la parte di volume occupata dal solaio di copertura dell'immobile per la porzione eccedente lo spessore di 30 cm e fino al limite di 50 cm ove tale maggiore spessore sia espressamente e permanentemente finalizzato al miglioramento della resistenza termica del manufatto;
- la parte di volume occupata dalla copertura dell'immobile per la porzione, entro il limite di complessivi 30 cm, destinata ad accogliere i manufatti (terreno, sistemi di irrigazione, isolamenti, ecc.) indispensabili alla formazione del tetto giardino;
- gli spazi interni all'edificio completamente e permanentemente aperti in sommità;
- la parte di volume occupata da logge (intese quali elementi sviluppati entro il perimetro esterno della Superficie coperta completamente aperti su almeno un lato con accesso diretto da una o più unità immobiliari) sempreché con superficie in pianta fino al 15% della SIp delle unità immobiliari che vi hanno accesso.
- la parte di volume occupata da porticato (inteso come elemento sviluppato entro il perimetro esterno della Superficie coperta, completamente aperto su almeno un lato e con accesso diretto dall'esterno) se dotato di accesso diretto dalla pubblica via e permanentemente destinato a libero uso pubblico. Se non è dotato di accesso diretto dalla pubblica via e/o non è destinato permanentemente a libero uso pubblico, costituisce volume edilizio per il 50% dell'effettivo volume vuoto per pieno.

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

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

comprensiva del solaio di copertura, di metri 1,50 al di sopra della quota zero di progetto, destinata esclusivamente:

- alla realizzazione di parcheggi, pubblici, privati e/o collettivi e relativa viabilità di distribuzione;
  - alla realizzazione di locali tecnologici che non prevedano la presenza continuativa di persone (locali termici, lavanderie pertinenziali all'abitazione, spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti, ecc.);
  - alla realizzazione di depositi.
- **Superficie Lorda di pavimento (Slp):** la somma delle superfici di ogni livello delle costruzioni delimitate dal filo esterno delle murature perimetrali. Non costituisce Slp la porzione della superficie di ogni livello occupata dalla tompagnatura per la parte di questa eccedente lo spessore di 30 cm e fino al limite di 45 cm ove tale maggiore spessore sia espressamente e permanentemente finalizzato al miglioramento della resistenza termica del manufatto. Non costituisce Slp la superficie degli elementi aggettanti dalla facciata (terrazzi, balconi, cornicioni, marcapiani e simili).
- **Rapporto di Copertura (RC):** il valore massimo del rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
- **Superficie Coperta:** la superficie in mq che comprende completamente la proiezione verticale della Slp di tutti i livelli fuori terra e degli elementi aggettanti dalla facciata. Non costituisce superficie coperta la proiezione verticale degli elementi aggettanti dalla facciata (terrazzi, balconi, cornicioni, marcapiani e simili), per la parte di sporgenza non eccedente 1,50 m. È consentita la realizzazione di elementi aggettanti sui marciapiedi delle strade pubbliche per una profondità massima di metri 1,50 dal limite della superficie fondiaria e con altezza libera dal piano del marciapiede all'elemento più basso dell'intradosso dello sporto pari ad almeno 4,50 m. È in ogni caso vietata la realizzazione di sporti la cui proiezione verticale si distanzi meno di 50 cm dal filo esterno della carreggiata stradale (corsia e banchina).

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

Non determinano superficie coperta:

- le pensiline d'ingresso, comunque realizzate, di superficie fino a 10 mq;
- le piscine e vasche all'aperto;
- le costruzioni o parti di esse, interrato per almeno 3/4 della loro altezza lorda, purché la loro emergenza massima dallo zero di progetto sia pari o inferiore ad un metro, che non hanno destinazione residenziale, direzionale o produttiva (salvo le pertinenze destinate a parcheggio o a deposito) e sempreché la copertura sia interamente e permanentemente sistemata a verde con spessore del terreno di almeno 30 cm;
- i volumi tecnici di edifici emergenti dal suolo fino all'altezza massima di 1 metro, e che non siano coperti (rampe di accesso, camere d'aria ecc.);



- le aie, le concimaie e le serre di coltura a struttura precaria, nelle zone agricole, nei limiti stabiliti dalla Legge.
- **Altezza massima (Hmax):** costituisce il limite massimo di altezza, misurata a partire dallo zero di progetto, delle costruzioni, comprensivo di qualunque parte, sia orizzontale che verticale e/o inclinata e di tutti i volumi tecnici qualunque ne sia la funzione. Possono eccedere l'altezza massima, con il limite inderogabile di ulteriori metri 4,00, i seguenti manufatti:
  - camini e canne di ventilazione;
  - torrioni scale e ascensori con superficie strettamente limitata alle esigenze tecniche;
  - manufatti finalizzati allo sfruttamento e/o produzione di energia da fonte non fossile;
  - elementi impiantistici dei manufatti produttivi.
- **Superficie permeabile (Sp):** quelle parti del territorio il cui trattamento superficiale è in grado di garantire una permeabilità all'acqua meteorica non inferiore al 50% di quella riscontrabile nella stessa area per il terreno allo stato naturale. È onere del soggetto operante la trasformazione dimostrare, a mezzo di specifica relazione tecnica a firma di un soggetto abilitato all'esercizio della professione di Agronomo, Ingegnere o Pianificatore territoriale, il rispetto dei requisiti minimi di Sp previsti dal PUC.
- **Distanza dai confini (Dc):** è il minimo distacco che deve intercorrere tra il confine del lotto con altra proprietà privata e la proiezione verticale sul piano orizzontale di tutte le parti del fabbricato, ivi compresi, salvo diversa previsione legislativa, gli sporti, le pensiline e le tettoie. È misurata ortogonalmente ai prospetti.
- **Distanza dai fabbricati (Df):** è il minimo distacco che deve intercorrere tra le proiezioni verticali sul piano orizzontale di tutte le parti dei fabbricati, inclusi, salvo diversa previsione legislativa, gli sporti, pensiline e tettoie. È misurata ortogonalmente ai prospetti. Tale distanza è presa in considerazione quando gli edifici si fronteggiano. A tal fine due edifici si considerano fronteggianti quando la parete di uno di essi, idealmente traslata in direzione perpendicolare, incontra una o più pareti dell'altro.
- **Distanza dalle strade (Ds):** è il minimo distacco che deve intercorrere tra il confine del lotto con la viabilità pubblica e la proiezione verticale sul piano orizzontale di tutte le parti del fabbricato, ivi compresi, gli sporti, le pensiline e le tettoie. È misurata ortogonalmente ai prospetti.

#### Articolo 14. – Destinazioni d'uso

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

- **Residenziale (DR):** comprende le civili abitazioni e le superfici non residenziali ad esse pertinenti quali: box auto pertinenziali e i relativi spazi di manovra, cantine pertinenziali, locali tecnologici che non prevedano la presenza continuativa di persone (locali termici,

lavanderie pertinenziali all'abitazione, spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti, ecc.), collegamenti verticali ed orizzontali per l'accesso e la circolazione negli edifici a prevalente destinazione residenziale.

- **Produttiva Direzionale (DPD):** comprende uffici, studi professionali, superfici congressuali, espositive, fieristiche, per attività sociali, culturali, religiose, socio-sanitarie e assistenziali, ambulatori medici, circoli ricreativi, nonché le superfici per le attività di servizio alle stesse strettamente connesse quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, mense aziendali, ristoranti, bar, spazi di relazione, ecc. destinate, a titolo esclusivo o prevalente, agli utilizzatori della funzione prevalente. Comprende, inoltre, la superficie destinata ad alloggio del personale di custodia nei limiti stabiliti dalle presenti norme.
- **Produttiva Commerciale (DPC):** comprende le superfici destinate all'attività commerciali al dettaglio e/o all'ingrosso, i pubblici esercizi di somministrazione, le attività ricreative, sportive, dello spettacolo, del gioco, di logistica, depositi, magazzini, cinema e multisale, convitti, collegi, scuole ed attrezzature per l'istruzione privata, centri benessere, Spa e ogni altra attività svolta per fini di lucro non rientranti in nessuna delle altre destinazioni elencate dalla presenti norme. Comprende anche le superfici per le attività di servizio alle stesse strettamente connesse destinate, a titolo esclusivo o prevalente, agli utilizzatori della funzione prevalente. Comprende, inoltre, la superficie destinata ad alloggio del personale di custodia nei limiti stabiliti dalle presenti norme.
- **Produttiva Industriale (DPI):** comprende le superfici destinate all'attività di produzione di beni e prodotti materiali ed informatici non rientranti tra le attività artigianali. Comprende anche le superfici per le attività di servizio alle stesse strettamente connesse quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, mense aziendali, ristoranti, bar, spazi di relazione, ecc., destinate, a titolo esclusivo o prevalente, agli utilizzatori della funzione prevalente. Comprende, inoltre, la superficie destinata ad alloggio del personale di custodia nei limiti stabiliti dalle presenti norme.
- **Produttiva Artigianale (DPA):** comprende le superfici destinate all'attività di produzione di beni e servizi svolte da un imprenditore artigiano. Comprende anche le superfici per le attività di servizio alle stesse strettamente connesse quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, mense aziendali, ristoranti, bar, spazi di relazione, ecc., destinate, a titolo esclusivo o prevalente, agli utilizzatori della funzione prevalente. Comprende, inoltre, la superficie destinata ad alloggio del personale di custodia nei limiti stabiliti dalle presenti norme.
- **Turistico-Ricettiva (DTR):** comprende alberghi, pensioni, motel, residence, campeggi, villaggi turistici, ostelli e similari. Comprende anche le superfici per le attività di servizio alle stesse strettamente connesse quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, mense, ristoranti, bar, spazi di relazione, sale gioco, centri sportivi, centri benessere, Spa, ecc. destinate, a titolo esclusivo o prevalente, agli utilizzatori della funzione prevalente. Comprende, inoltre, la superficie destinata ad alloggio del personale di custodia nei limiti stabiliti dalle presenti norme.

- **Agricola (DAO):** comprende le superfici destinate allo svolgimento dell'attività agricola, di immagazzinamento e/o trasformazione dei prodotti agricoli svolta direttamente dall'imprenditore agricolo, di residenza dell'imprenditore agricolo, nonché gli annessi ed accessori strumentali alla conduzione dell'azienda agricola. Ove consentite comprende anche le superfici destinate all'attività agri-turistica, di somministrazione e vendita diretta di prodotti agricoli, anche trasformati, purché svolta dall'imprenditore agricolo nell'ambito dell'azienda agricola.
- **Infrastrutture e servizi pubblici (URB):** comprende le superfici destinate alla RIA nonché agli impianti tecnologici delle aziende erogatrici di servizi pubblici e/o di pubblico interesse, quali, a titolo esemplificativo, cabine elettriche, aree di trasformazione dell'energia, tralicci AT ed MT, centraline telefoniche e della rete dati, antenne per la ricezione e/o trasmissione radiotelevisiva, ecc.
- **Parcheggi privati (DPP):** comprende le superfici, non pertinenziali, destinate a ricovero di autoveicoli e motoveicoli, sia all'aperto che al chiuso, eventualmente su più livelli, nonché le superfici, entro il limite assoluto del 10% di quella complessivamente destinata al parcheggio, per uffici, servizi igienici e per lo svolgimento di servizi accessori quali lavaggio, rifornimento, ecc. a servizio esclusivo dei clienti del parcheggio.

#### **Articolo 15. – Definizione degli interventi**

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

- **Manutenzione ordinaria (MU):** gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- **Manutenzione straordinaria (MS):** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai

sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

- **Restauro e Risanamento conservativo (RRC):** gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- **Ristrutturazione edilizia (RSE):** gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo decreto legislativo, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.
- **Nuova costruzione (NCS):** trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione (ferme restando le previsioni degli artt. 87 e segg. del d.lgs. n. 259 del 2003);
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- **Ristrutturazione urbanistica (RUR):** gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- Per i beni oggetto delle tutele di cui alla parte II del d.lgs. 42/2004 la definizione di restauro è quella fornita dal Codice dei Beni Culturali e del paesaggio. Pertanto la seguente definizione qui riportata è da intendersi automaticamente aggiornata a quanto in merito previsto dal summenzionato Codice senza che ciò costituisca variante al PUC:
- **Restauro:** l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale (art. 29, comma 4, del d.lgs. n. 42 del 2004).

### **Titolo 3 – Attuazione del PUC**

#### **Articolo 16. – Strumenti di attuazione**

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

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

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

Salvo per gli interventi finalizzati alla manutenzione, rigenerazione o realizzazione di opere rientranti nella RIA e/o di opere pubbliche o di pubblico interesse di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444, costituisce presupposto al rilascio del PdC o, ove applicabili, per la formazione dei titoli edilizi alternativi al PdC, l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o la concreta previsione da parte del Comune di completa attuazione delle stesse nel successivo triennio, da dimostrarsi mediante la presenza nella vigente programmazione triennale OO.PP. con fonti finanziarie certe e l'approvazione del progetto di livello corrispondente almeno al PFTE.

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

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

una potenza idonea al funzionamento dell'immobile. Il rispetto di tale condizione deve risultare da apposita asseverazione di tecnico abilitato;

- per le destinazioni residenziale, produttiva direzionale e produttiva commerciale, la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento salvo, in sede di istanza, il richiedente dimostri, a mezzo apposita relazione asseverata da tecnico abilitato, che, in ragione delle soluzioni tecnologico-impianistiche adottate, la climatizzazione invernale e l'approvvigionamento di acqua calda sanitaria per l'immobile oggetto del titolo avvenga con un minor impatto ecologico, in termini di minor consumo di TEP<sup>2</sup>/anno, rispetto a quanto conseguibile con l'uso di caldaie autonome a condensazione alimentate a gas combustibile per uso domestico;
- la disponibilità del servizio telefonico e di trasmissione dati;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche da cui è servito l'immobile;
- spazi di verde attrezzato pubblici effettivamente ed immediatamente fruibili entro un raggio di 500 metri.

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

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

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

Inoltre, salvo per gli interventi finalizzati alla manutenzione, rigenerazione o realizzazione di opere rientranti nella RIA e/o di opere pubbliche o di pubblico interesse di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444, costituisce presupposto al rilascio del PdC o, ove applicabili, per la formazione dei titoli edilizi alternativi al PdC, per trasformazione edilizia comportante variazione del carico urbanistico, la condizione che, al momento del formarsi del titolo edilizio, nella ZTO cui appartiene l'immobile oggetto di intervento, sia comunque già complessivamente rispettata la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444, in ragione delle aree già trasformate ad attrezzature costituenti standard urbanistici, delle aree a ciò destinate già di proprietà del Comune e dei vincoli preordinati all'esproprio, vigenti e non decaduti, di aree da trasformare ad attrezzature costituenti standard urbanistici.

---

<sup>2</sup> Tonnellate di Petrolio Equivalenti

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

Ove nella ZTO in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento sia solo parzialmente rispettata la summenzionata dotazione minima, il rilascio o la formazione del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di apposita convenzione che obblighi il richiedente a cedere al Comune, a propria cura e spese, le aree mancanti, salvo monetizzazione ove consentita.

*In tutte le ZTO, nelle aree individuate di interesse archeologico, sulla base della carta del rischio archeologico, i progetti relativi a ogni intervento, pubblico e/o privato, di ristrutturazione urbanistica o edilizia, compreso anche gli interventi di demolizione e ricostruzione, che riguardino scavi anche di scarsa profondità, dovranno essere sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza competente, per le verifiche archeologiche consistenti in indagini preliminari e/o controllo dei lavori in corso d'opera.*

*Nelle more della redazione dei POC e della conseguente redazione della carta del rischio archeologico, tutti i progetti relativi a ogni intervento, pubblico e/o privato, di ristrutturazione urbanistica o edilizia, compreso anche gli interventi di demolizione e ricostruzione, che riguardino scavi anche di scarsa profondità, dovranno essere sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza competente, per le verifiche archeologiche consistenti in indagini preliminari e/o controllo dei lavori in corso d'opera.*

#### **Articolo 18. – Piani Urbanistici Attuativi**

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

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

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

- Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE) di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17.8.1942 n.1150, nonché alla Legge Regionale del 20/3/1982 n.14;
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;
- Piani di Recupero (PdR) di cui agli artt. 27 e seguenti della legge 5.8.1978 n.457;



- Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (PIP) di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;
- Piani di Lottizzazioni convenzionate (PdL) di cui all'art. 28 della legge 17/8/1942 n. 1150;
- Programmi Integrati (PrI) di cui all'art. 16 della legge 17/02/1992 n. 179 e LL.RR. 19.2.1996 n.3 e 18.10.2002 n.26;
- Programmi di Recupero Urbano (PRU) di cui al decreto legge 5.10.1993, n. 398, art. 11, convertito in legge 4/12/1993, n. 493.

### **Articolo 19. – Comparti edificatori**

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

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

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

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

### **Articolo 20. – Standard urbanistici**

In tutti i casi in cui gli interventi edilizi diretti, sull'edificato esistente, determinino un incremento del carico urbanistico il rilascio del titolo edilizio abilitante all'esecuzione delle opere o la formazione del titolo alternativo, potrà avvenire solo previa sottoscrizione di specifica convenzione urbanistica con cui l'istante si impegna a soddisfare a proprie spese l'incremento prodotto nel fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile

1968, n.1444 nelle quantità previste dalla Legge e dalle presenti Norme. Inoltre, in luogo del pagamento della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione di cui al Titolo II, Capi II e III del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., a scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto del Codice dei contratti pubblici e con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune.

#### **Articolo 21. – Monetizzazione degli standard urbanistici**

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

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

#### **Articolo 22. – Strade**

Le norme regolanti la costruzione delle strade e delle intersezioni stradali sono quelle previste dal D.Lgs. 285/1992 - Nuovo Codice della Strada, e D.P.R. 495/1992 - Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada e fanno oggi riferimento alle disposizioni di cui al Decreto ministeriale 19 aprile 2006 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali e Decreto ministeriale 5 novembre 2001 - Norme

funzionali e geometriche per la costruzione delle strade. Ogni variazione normativa in materia e le relative conseguenze urbanistiche sono automaticamente recepite dal PUC senza costituire variante.

### **Articolo 23. – Canali e corsi d'acqua**

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

- nessun appoggio sia realizzato nella fascia di profondità 5 metri misurata, ortogonalmente a questi, dal piede degli argini o dalla sommità delle sponde;
- l'intradosso dell'attraversamento sia posto ad una quota costantemente al di sopra di metri 0,50 dalla sommità degli argini o delle sponde nel punto di attraversamento. Ciò salvo il maggior franco previsto per Legge;
- l'attraversamento copra il corso d'acqua per non più di metri 30 misurati nella direzione di deflusso;
- tra due attraversamenti successivi sia presente una distanza, misurata lungo il corso d'acqua di almeno 100 metri.

Attraversamenti e opere di regimentazione delle acque, di consolidamento degli argini e delle sponde, nonché interventi tesi all'attenuazione degli effetti degli eventi di piena, di miglioramento della qualità delle acque, del livello di biodiversità e delle capacità omeostatiche del sistema generale, devono in ogni caso prevedere la conservazione e continuità della vegetazione riparia.

Ciò salvo le norme più restrittive previste dalla Legge e dalla pianificazione territoriale generale e di settore *nonché dal PSAI, dal PSTSRI e dal PGA-DAM.*

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

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

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

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

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

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

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

#### **Articolo 25. – Fasce di rispetto delle strade**

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

Per le strade interne al centro abitato, in rapporto alla classificazione di cui all'art. 2 del D.Lgs. 285/1992 - Nuovo Codice della Strada, valgono le fasce di rispetto con le prescrizioni e la profondità, definite dall'art. 28 del D.P.R. 495/1992 - Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada, tenuto conto della classificazione di cui al Decreto ministeriale 5 novembre 2001 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.

#### **Articolo 26. – Fasce di rispetto delle linee ferroviarie**

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

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

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

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

Oltre quanto previsto dalle norme generali sono consentite le opere di regimentazione delle acque, di consolidamento degli argini e delle sponde, interventi tesi all'attenuazione degli effetti degli eventi di piena, di miglioramento della qualità delle acque, del livello di biodiversità e delle capacità omeostatiche del sistema generale. È vietata la formazione di parcheggi di ogni tipo. *È vietata ogni trasformazione non conforme alle norme, alla pianificazione sovraordinata e di settore nonché al PSAI, al PSTSRI e al PGA-DAM*

### **Articolo 28. – Fasce circostanti i punti di captazione idrica**

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

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

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

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

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

- dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;

- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento di rifiuti;
- pascolo e stazzo di bestiame.

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

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

#### **Articolo 29. – Fasce degli elettrodotti**

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

#### **Articolo 30. – Area di rispetto cimiteriale**

È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli elaborati grafici del PUC. Salvo limiti più restrittivi previsti per Legge o dalla Pianificazione sovraordinata e/o di settore, sono tuttavia consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade e di parcheggi. È ammessa la deroga al vincolo assoluto di inedificabilità per i chioschi destinati alla vendita dei fiori e oggetti sacri secondo quanto previsto dall'art. 338 del T.U. della Legge sanitaria 1265/1934 e dalla Legge 983/1957. L'autorizzazione per i chioschi è limitata nel tempo e viene concessa previa definizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un progetto tipo.

La componente programmatico operativa del Piano relativa alle singole ATO potrà provvedere a definire l'effettiva estensione della fascia di rispetto cimiteriale, qualora sussistano le condizioni in conformità alle vigenti alle previsioni di legge in materia e verificata la legittimità ed efficacia dei precedenti provvedimenti in merito approvati dal Comune.

## **PARTE SECONDA – PSC – COMPONENTE STRUTTURALE**

### **Titolo 1 – Disposizioni generali**

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

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

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

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

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

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

Ivi è esclusa la realizzazione di interventi di trasformazione del territorio eccedenti l'attività agricola e quanto alla stessa attività strettamente connesso, ovvero quanto consentito negli specifici articoli della Parte Prima. Nelle aree di vulnerabilità sismica, idrogeologica, idraulica è interdetta ogni forma di edificazione con la sola esclusione delle serre stagionali di coltura a struttura precaria, *fermo, in ogni caso, il rispetto delle norme, della pianificazione sovraordinata e di settore nonché del PSAI, del PSTSRI e del PGA-DAM.*

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

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

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

1. le aree oggetto di vincoli paesaggistici ex D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;
2. gli immobili oggetto di vincolo ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;
3. le aree oggetto di vincoli e limitazioni rivenienti dal Piano Stralcio dell'ex Autorità di Bacino competente per area, *per le quali valgono comunque i divieti e le cautele alla trasformazione imposti dalle norme, dalla pianificazione sovraordinata e di settore nonché dal PSAI, dal PSTSRI e dal PGA-DAM.*
4. le aree oggetto di altri vincoli e limitazioni rivenienti da qualunque altra fonte normativa e di pianificazione sovraordinata e/o di settore;
5. le aree ricomprese entro una distanza di 50 m dal perimetro degli immobili oggetto di vincolo ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;
6. gli immobili che il Piano riconosce oggetto di interesse storico-documentale;
7. le aree di attenzione archeologica.

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

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

Per le aree di cui al precedente punto 7 è obbligatorio che ogni intervento comportante demolizione e ricostruzione, nuova edificazione pubblica o privata ed interventi infrastrutturali che comportino scavi, sia sottoposto al vincolante parere preventivo della competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.

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

In ogni caso, viste le particolarità di qualità archeologica del territorio, in tutte le aree qualsiasi intervento che comporti scavo o movimenti di terra, di iniziativa pubblica o privata, dovrà essere comunicato con congruo anticipo alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, affinché la stessa possa predisporre, ove lo ritenga necessario, il controllo dei lavori di scavo da effettuarsi. *Inoltre, per le opere di urbanizzazione primaria sull'intero territorio comunale, incidenti a qualsiasi titolo sul sottosuolo, che siano opere pubbliche od opere ad iniziativa privata ma da considerarsi di pubblica utilità, valgono le disposizioni di tutela archeologica previste ai sensi dell'art. 41, c. 4 all. I.9 del D. Lgs. 36/2023 (ex art. 25 del D, Lgs. 50/2016), quindi sono sottoposte alle valutazioni della competente Soprintendenza e da questa autorizzate.*

L'individuazione delle aree di cui alla classe di compatibilità I - Aree non trasformabili e II – Aree soggette a condizione, ove effettuata e salvo il caso in cui ciò derivi da vincoli e tutele poste direttamente dal PUC, ha valore esclusivamente ausiliario,



riassuntivo e non esaustivo. Per la corretta individuazione e relativa normativa di tutela si rinvia alle fonti di pianificazione e normative originarie. Il PSC, per le aree non trasformabili non graficizza le fasce di rispetto stradali e ferroviarie e per le aree soggette a condizione graficizza solo quelle riferite ai punti 1, 3 e 4 della lista sopra riportata.

*I POC, in ogni caso, dovranno:*

- *conformare le trasformazioni urbanistiche eventualmente consentite alle misure prescrittive di cui al citato Piano Stralcio di Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche – PSTSRI, come disposto dall’art. 39, c. 4 delle norme di attuazione del Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico – PSAI;*
- *consentire eventuali trasformazioni d’uso nelle zone interessate dalle perimetrazioni dei citati piani stralci, PSTSRI, Piano di Gestione Acque - Distretto Appennino Meridionale (PGA-DAM) e PSAI, nel rispetto delle limitazioni d’uso e/o prescrizioni previste dalle relative norme di attuazione in correlazione al livello di pericolosità e di rischio individuati;*
- *allegare agli elaborati del Piano i piani e programmi di cui all’art. 27, commi 2 e 3 delle norme del PSAI della ex Autorità di bacino regionale Campania Centrale;*
- *tenere conto, per le cavità sotterranee esistenti, delle disposizioni dell’art. 17 delle norme del PSAI;*
- *assicurare la salvaguardia dai fenomeni di allagamento per insufficienza del reticolo urbano e la compatibilità dei deflussi nei ricettori finali derivanti da nuove impermeabilizzazioni;*
- *privilegiare l’impiego di reti fognarie separate predisponendo comunque un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia della piattaforma stradale e delle aree pavimentate destinate al transito e/o alla sosta di automezzi, nel rispetto dei parametri imposti dal D.Lgs. 152/06;*
- *garantire il rispetto del risparmio idrico, applicando un uso razionale nei nuovi insediamenti di dispositivi capaci di ridurre il consumo di acqua potabile e di recuperare le acque piovane per irrigazione e pulizia;*
- *verificare con il gestore del S.I.I. la sostenibilità del PUC in relazione all’efficienza e funzionalità dei sistemi di approvvigionamento idrico e di collettamento e trattamento delle acque reflue, in relazione agli eventuali incrementi di carico idrico ed inquinante derivante dalle trasformazioni e dalla nuova zonizzazione, nel rispetto dei contenuti delle norme vigenti e della pianificazione in materia;*
- *prescrivere che, nella redazione dei Piani Attuativi (PUA) siano riportate indicazioni specifiche in merito alla gestione e utilizzo delle risorse idriche finalizzate alla loro regimazione, depurazione e tutela, anche in un’ottica di*

*risparmio idrico e riutilizzo. A mero titolo esemplificativo, la documentazione, dovrà contenere:*

- *relazioni e grafici relativi alle reti idriche e fonti di approvvigionamento;*
- *relazioni e grafici relativi alle reti fognarie, con particolare riferimento all'impiego di reti separate, ai punti di recapito e ai sistemi di depurazione, accumulo e riutilizzo delle risorse depurate;*
- *relazioni e grafici relativi agli interventi per la tutela qualitativa e quantitativa delle risorse idriche superficiali e sotterranee.*

### **Articolo 32. – Tutela dei valori ecologici ed ambientali**

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

Ambito	Prescrizioni	Direttive	Indirizzi
<p style="text-align: center;"><b>Ambito storico</b></p> <p>ATO - Città storica</p> <p>ATO - Aree agricole (masserie e strutture rurali storiche)</p>	<p>In caso in sede di Pianificazione operativa e/o attuativa siano consentiti interventi sostitutivi o nuova costruzione è prescritto il divieto di utilizzo a scopo residenziale del primo livello fuori terra quando contiguo alle strade pubbliche.</p>	<p>Individuare e tutelare il carattere identitario nella trama urbanistica, nelle tipologie edilizie e nei ricorrenti caratteri decorativi incluse le relative relazioni contestuali</p> <p>Conservare i luoghi della memoria collettiva</p> <p>Incentivare il recupero degli immobili esistenti anche mediante il cambio di destinazione in favore di usi più idonei alle esigenze moderne.</p>	<p>Incentivare le funzioni ricettive, artigianali e di somministrazione</p> <p>Progressiva completa pedonalizzazione.</p> <p>Incoraggiare la persistenza della funzione residenziale</p>
<p style="text-align: center;"><b>Ambito urbano</b></p> <p>ATO - Città consolidata</p> <p>ATO - Complessi residenziali</p> <p>ATO - Città contemporanea</p>	<p>In caso di demolizione e ricostruzione o nuova costruzione divieto di utilizzo a scopo residenziale del primo livello fuori terra quando contiguo alla viabilità pubblica.</p>	<p>Incentivare la regolarizzazione delle altezze dei fronti sulla strada.</p> <p>Integrazione delle attrezzature mancanti.</p> <p>Incentivare le coperture</p>	<p>Formazione di un sistema di centralità costituito da attrezzature per la socializzazione.</p> <p>Progressiva introduzione di forme di mobilità alternative</p>

**Piano Urbanistico Comunale**  
**Comune di Villaricca**  
Città Metropolitana di Napoli

<p>ATO – Città dei servizi e della produzione</p>	<p>Obbligo di allineamento del fabbricato al confine della viabilità pubblica in caso di demolizione e ricostruzione o nuova costruzione. Arretramenti sono consentiti solo con cessione al Comune dello spazio tra edificio e strada per formazione di parcheggi pubblici, allargamento dei marciapiedi pubblici, formazione di piazze e slarghi pubblici.</p>	<p>attrezzate a verde</p> <p>Incentivare l'integrazione delle funzioni non residenziali nei Complessi residenziali</p>	<p>all'autovettura.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Sprawl</b></p> <p>ATO – Città diffusa</p>	<p>Divieto di incremento dei volumi edilizi esistenti non pubblici o di pubblico interesse.</p> <p>Divieto di demolizione e ricostruzione se non accompagnata da delocalizzazione del volume demolito in altro ambito.</p> <p>Divieto di urbanizzazione ed edificazione delle aree attualmente non edificate salvo per la realizzazione di opere pubbliche e/o di pubblico interesse</p>	<p>Verifica puntuale dello stato di legittimità urbanistica ed edilizia degli immobili esistenti.</p> <p>Perimetrazione degli ambiti individuabili ex art. 23 3° comma della L.R. 16/2004.</p> <p>Incentivare la delocalizzazione degli immobili esistenti in altri ambiti.</p> <p>Incentivare l'uso agricolo permanente delle aree non edificate</p>	<p>Integrazione dei servizi pubblici e di pubblico interesse.</p> <p>Rigenerazione urbana dei sub ambiti in cui è stata verificata la sussistenza della piena legittimità urbanistica ed edilizia</p> <p>Naturalizzare le aree libere e/o liberate a seguito di trasferimento in altri ambiti o destinazione permanente ad attività agricola delle stesse</p>
<p style="text-align: center;"><b>Città ecologica</b></p> <p>ATO – Aree agricole</p> <p>Aree prospicienti corsi d'acqua</p>	<p>Divieto di incremento dei volumi edilizi esistenti non pubblici o di pubblico interesse, salvo quanto strettamente necessario all'attività agricola e nel limite assoluto di densità territoriale di 0,03 mc/mq.</p> <p>Destinazioni consentite: DAO, URB.</p> <p>È consentita la destinazione agriturismo solo per valorizzazione dei prodotti e del paesaggio agricolo</p>	<p>Incentivare la delocalizzazione degli immobili esistenti incongrui con l'attività agricola e/o con la salvaguardia dei valori ecologici.</p>	<p>Prevedere l'integrazione nei percorsi ecologici</p> <p>Prevedere la progressiva riapertura dei corsi d'acqua tombinati e la tutela/reintegrazione della vegetazione delle ripe.</p>

### **Articolo 33. – Direttive in materia di RIA**

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

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

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

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

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

### **Articolo 34. – Dimensionamento del Piano**

Per garantire un rapporto coerente tra disponibilità di edifici, esistenti e previsti, ed effettivo fabbisogno il dimensionamento complessivo del Piano è svolto in sede di redazione dei POC. In particolare:

- ogni POC in cui sia previsto un incremento delle volumetrie esistenti a destinazione residenziale deve svolgere uno studio del fabbisogno residenziale, permanente e temporaneo, esteso all'intero Comune;
- ogni POC in cui sia previsto l'urbanizzazione di nuove aree da destinare ad attività produttive, salvo questa sia limitata al commercio di vicinato, deve svolgere uno studio sull'effettivo fabbisogno di tali aree dimostrando la non utilizzabilità, a tal fine, delle aree già urbanizzate.

Nelle more di un auspicato adeguamento delle norme regionali e delle strategie a scala sovracomunale individuate dagli enti sovraordinati e/o di settore il dimensionamento del piano, ove necessario, è sviluppato su un orizzonte temporale decennale. Successivamente, salvo disposizione contraria della legge vigente o sopravvenuta, al fine di limitare il consumo di suolo e produzioni edilizie superflue, il dimensionamento del piano, ove necessario, è sviluppato proiettando le previsioni ai cinque anni successivi.

#### **Articolo 35. – Raccordo alla normativa nazionale**

Per garantire il raccordo con la normativa nazionale in materia di Governo del Territorio, nelle more dell'approvazione dei POC:

- l'ATO - Città storica è assimilabile ai fini normativi alle zone A di cui all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444;
- gli ATO - Città consolidata, Città dei servizi e della produzione, Complessi residenziali e Città contemporanea sono assimilabili ai fini normativi alle zone B di cui all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444;
- l'ATO - Città pubblica è assimilabile ai fini normativi alle aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444 e alle zone F;
- l'ATO - Aree agricole è assimilabile ai fini normativi alle zone E di cui all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444.

## **Titolo 2 – Prescrizioni edilizie**

### **Articolo 36. – Validità delle prescrizioni**

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

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

### **Articolo 37. – Prestazioni e prescrizioni energetiche**

Per tutte le unità immobiliari si deve procedere, in sede progettuale, alla determinazione della indice di prestazione energetica globale non rinnovabile dell'edificio EP<sub>gl,nren</sub>, verificando la piena rispondenza almeno ai requisiti della classe A1. Nel contempo deve essere verificata la piena rispondenza ai requisiti minimi previsti dalla Legge per gli edifici nZEB e, nel tempo, ai requisiti più stringenti che via via entreranno in vigore in ragione della normativa vigente e di quella di successiva approvazione.

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

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

### **Articolo 38. – Prestazioni e prescrizioni distributive**

Tutti gli edifici, anche a gruppi nel caso di immobili delle tipologie unifamiliari (a schiera, isolate e accoppiate) ove consentite, devono essere dotati di spazi comuni chiusi e coperti destinati ad accogliere i contenitori utilizzati per la raccolta differenziata dei rifiuti. In

particolare tali spazi devono avere una dimensione minima pari ad 1 mq per ogni 70 mq di SIp a destinazione residenziale o commerciale con un minimo assoluto di 2 mq per ogni unità immobiliare.

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

#### **Articolo 39. – Prestazioni e prescrizioni per i parcheggi pertinenziali**

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

Per gli edifici di nuova costruzione ed in tutti i casi di ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico superiore al 20% tale fabbisogno deve in ogni caso essere soddisfatto al chiuso, in locali interrati, seminterrati o, comunque, interni al volume edilizio. A tal fine è possibile anche prevedere, previo convenzionamento con il Comune, l'uso degli spazi sottostanti le aree pubbliche mediante ogni forma possibile di distribuzione dei parcheggi (singola in box, mista, comune, collettiva, ecc.). Per le forme distributive non singole l'ingombro del posto auto è convenzionalmente fissato in 25 mq comprensivi degli spazi di circolazione e delle rampe di ingresso ed uscita.

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

#### **Articolo 40. – Prestazioni e prescrizioni per le coperture**

Ferme restando le obbligazioni in tal senso previste dalla normativa nazionale e regionale le coperture degli edifici di nuova costruzione e di quelli oggetto di demolizione e ricostruzione devono essere attrezzate a verde con tecniche realizzative che ne consentano la facile manutenzione ed il corretto apporto di acqua alla vegetazione, ovvero, per le porzioni non attrezzate a verde, utilizzate per la produzione di energia da fonte solare in ragione di almeno 1.500 kWh/anno per ogni 20 mq di superficie misurata sul piano di giacitura della copertura.

### **Titolo 3 – Norme Generali per gli ATO e ZTO**

#### **Articolo 41. – Destinazioni d'uso**

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

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

#### **Articolo 42. – Distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini**

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

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

#### **Articolo 43. – Ulteriori prescrizioni**

Il rilascio dei titoli abilitativi per le trasformazioni dei singoli lotti, comparti e sub-comparti, così come la formazione di ogni altro titolo edilizio alternativo o dell'eventuale S.C.I.A. o comunicazione di inizio lavori asseverata, *ferma restando ogni prescrizione, divieto e raccomandazione imposta dalla legge, dalla pianificazione sovraordinata e di settore, nonché dal PSAI, dal PSTSRI e dal PGA-DAM*, potrà avvenire solo nel rispetto delle seguenti condizioni:

- i progetti relativi allo smaltimento delle acque, siano esse civili o meteoriche, dovranno ottenere i preventivi atti di assenso previsti dalla Legge degli uffici competenti in materia;



- gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno essere preceduti da procedimento di bonifica dei siti contaminati ai sensi della Parte IV, Titolo V del D.Lgs. 03.04.2006, n. 152 per le porzioni di territorio eventualmente oggetto di sub-perimetrazione quale siti potenzialmente contaminati ovvero per le porzioni a queste contermini;
- dovranno essere adottate tutte le misure finalizzate al risparmio energetico in materia di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso previste dalla Legge Regionale n.12 del 2002 e dalla normativa nazionale e regionale in materia;
- dovrà essere garantito il rispetto dei parametri di emissione ed immissione acustica previsti dalla zonizzazione acustica comunale per lo specifico ambito di intervento;
- *dovrà essere garantito il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 17 delle Norme del PSAI per tutti gli interventi ricadenti in aree nelle quali è certa o probabile la presenza di cavità sotterranee, siano esse di origine naturale o antropica.*

#### **Articolo 44. – Tutela degli immobili di valore storico-identitario**

Il Piano persegue la tutela delle masserie, delle chiese e degli edifici di valore storico-identitario, eventualmente presenti nel territorio comunale anche al di fuori dell'ATO - Città storica e/o ZTO A.

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

## **Titolo 4 – Norme specifiche del Piano Strutturale**

### **Articolo 45. – ATO - Centro storico**

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

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

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

#### **Prescrizioni:**

- ❖ Indice di fabbricabilità fondiaria (If): non superiore a 5 mc/mq.
- ❖ Volume edificabile (Vt): pari all'esistente alla data di adozione del PUC.
- ❖ Volume Residenziale (VR): pari all'esistente alla data di adozione del PUC.
- ❖ Rapporto di Copertura (RC): pari all'esistente.
- ❖ Destinazioni d'uso vietate: DPI; DPC per attività commerciali singolarmente eccedenti le dimensioni degli esercizi di vicinato e, comunque, la SIp di 500 mq, salvo per quelle già esistenti alla data di adozione del PUC.
- ❖ Altezza massima (Hmax): non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;
- ❖ Distanze: per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC. Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
  - Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca;
  - Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche;
  - Distanza dalle strade (Ds): 0,00 m.
- ❖ Fermo restando il divieto di destinazione DPI e DPC eccedente le dimensioni degli esercizi di vicinato ed i requisiti previsti dalla Legge, il cambio di destinazione d'uso dei volumi esistenti è consentito con le seguenti limitazioni:
  - da DR in favore di qualunque altra destinazione consentita per la zona;

- da qualunque destinazione diversa da DR in favore di:
  - DPC, esclusivamente per esercizi di vicinato;
  - DPA;
  - DTR.
- ❖ Superficie permeabile (Sp): >50% della superficie fondiaria scoperta.
- ❖ Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto dalla Legge ed al Titolo 2 della Parte seconda.
- ❖ Interventi consentiti:
  - Manutenzione ordinaria;
  - Manutenzione straordinaria senza modifica dei prospetti e del numero di unità abitative esistenti;
  - frazionamento e accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che: i frazionamenti avvengano senza ripartizioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento architettonico e decorativo, ove esistente; le unità immobiliari risultanti rispettino i minimi dimensionali stabiliti dalla normativa statale e regionale per la specifica destinazione d'uso;
  - Risanamento conservativo nel rispetto delle dotazioni di standard urbanistici ex artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444;
  - Ristrutturazione edilizia limitatamente al cambio di destinazione d'uso, nel rispetto delle destinazioni consentite nell'ATO e nel rispetto delle dotazioni di standard urbanistici ex artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444.

#### **Direttive:**

- ❖ Ulteriori interventi possono essere previsti in sede di POC. A titolo esemplificativo questi potranno riguardare:
  - il Restauro e Risanamento conservativo (RRC);
  - nel rispetto delle finalità di restauro e risanamento conservativo, le seguenti trasformazioni:
    - l'inserimento di collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di connettere i piani terra con il primo livello immediatamente superiore;
    - l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucatore dei prospetti esterni. È altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia;
    - l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che non interferiscano con alcuna bucatore, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50 (misurati dal filo esterno della facciata) che non risultino interruttivi di alcun elemento architettonico o decorativo, eventualmente presente, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 50% della superficie utile di

- ciascuna unità abitativa e sempreché le altezze libere (sia al piano inferiore che superiore) risultino almeno pari a quelle minime previste dalla normativa nazionale e regionale per la specifica destinazione d'uso degli ambienti;
- l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la copertura sia permanentemente sistemata a verde per almeno il 70%. A tal fine è consentita l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili;
  - la ricostruzione in situ degli edifici diruti e ruderi, purché ne sia comprovata la preesistenza alla stessa data di adozione del PUC nonché la consistenza e l'autonomia funzionale;
  - la demolizione e ricostruzione in sito a parità di volume edilizio per i soli edifici realizzati a decorrere dal 1950, fermo restando il rispetto dei vincoli eventualmente presenti e degli obblighi conseguenti;
  - la ristrutturazione urbanistica per ripristinare lo stato dei luoghi pubblici originari o comunque realizzare soluzioni di organizzazione degli spazi pubblici che mitigano le trasformazioni recenti ed incongrue della rete stradale, delle piazze e di qualsiasi altro spazio pubblico con le relative cortine edilizie.
- ❖ Diritto edificatorio proprio: pari al Volume edilizio esistente alla data di adozione del PUC;
  - ❖ Diritto edificatorio eventuale: 0,00 mc.
  - ❖ ZTO compatibili con l'ATO: A, B, Bs, Sub zone Standard.
  - ❖ Individuare e tutelare il carattere identitario nella trama urbanistica, nelle tipologie edilizie e nei ricorrenti caratteri decorativi incluse le relative relazioni contestuali.
  - ❖ Conservare i luoghi della memoria collettiva.
  - ❖ Incentivare il recupero degli immobili esistenti anche mediante il cambio di destinazione in favore di usi più idonei alle esigenze moderne.
  - ❖ Modalità di attuazione: titolo diretto o PUA, con previsioni piano volumetriche, esteso alla subzona come perimetrata dal POC.

#### **Indirizzi:**

- ❖ Incentivare l'uso dei piani terra per attività commerciali, di somministrazione e per servizi aperti al pubblico.
- ❖ Incentivare l'insediamento di funzioni ricettive e artigianali
- ❖ Progressiva completa pedonalizzazione.
- ❖ I POC studieranno la possibilità ed individueranno i dispositivi perché si realizzino all'interno dei centri storici le seguenti trasformazioni:
  - si promuovano le attività culturali e in generali quelle che attengono alla conoscenza ed alla creatività radicandole negli ambienti identitari e utilizzandole come mezzo di vitalizzazione delle architetture di maggiore rappresentatività sia con l'impegno in prima fila del pubblico che con il convenzionamento con privati, fondazioni ed associazioni;

- si individuino le domande di residenza speciale che non riescono ad essere soddisfatte nella altre ZTO (per single, giovani, abitanti temporanei, case protette per anziani, ...) verificandone la compatibilità con i tipi edilizi presenti nel centro storico;
- si realizzi un impegnativo incremento dei servizi alle persone ed alle famiglie.

#### **Articolo 46. – ATO - Città consolidata**

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

In questi ambiti si possono prevedere interventi volti al consolidamento e densificazione volumetrica dell'edificato esistente e l'utilizzo delle aree libere esclusivamente per la RIA. È previsto l'obbligo di destinazione non residenziale del primo livello fuori terra quando contiguo alla viabilità pubblica.

#### **Prescrizioni:**

- ❖ Rapporto di Copertura (RC): pari all'esistente e comunque minore di 0,50.
- ❖ Destinazioni d'uso vietate: DPC per esercizi con Superficie Netta di Vendita singolarmente eccedente i 1.000 mq e DPI, salvo per l'ampliamento delle aziende già insediate al solo fine della dotazione di attività di servizio alle stesse strettamente connesse quali mense aziendali, ristoranti, bar, spazi di relazione e servizi per l'infanzia.
- ❖ Altezza massima (Hmax): non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di PUA con previsioni planovolumetriche;
- ❖ Distanze: per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC. Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
  - Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca;
  - Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche;
  - Distanza dalle strade (Ds): 0,00 m.
- ❖ Il cambio di destinazione d'uso dei volumi esistenti è consentito con le seguenti limitazioni:
  - da DR in favore di qualunque altra destinazione consentita per la zona;
- ❖ Superficie permeabile (Sp): >70% della superficie fondiaria scoperta.
- ❖ Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto dalla Legge ed al Titolo 2 della Parte seconda.
- ❖ Interventi consentiti:
  - Manutenzione ordinaria;
  - Manutenzione straordinaria;

- Restauro e Risanamento conservativo;
  - frazionamento e accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che le unità immobiliari risultanti rispettino i minimi dimensionali stabiliti dalla normativa statale e regionale per la specifica destinazione d'uso;
  - Ristrutturazione edilizia limitatamente ad interventi accompagnati da riduzione della superficie coperta, nel rispetto delle destinazioni d'uso consentite nell'ATO e nel rispetto delle dotazioni di standard urbanistici ex artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444.
- ❖ Modalità di attuazione: titolo diretto o PUA, con previsioni piano volumetriche, di iniziativa pubblica o privata, esteso almeno all'intero isolato.

#### **Direttive:**

- ❖ Ulteriori interventi possono essere previsti in sede di POC. A titolo esemplificativo questi potranno riguardare:
- l'inserimento di collegamenti interni verticali;
  - l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia;
  - l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che non interferiscano con alcuna bucatiera, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50 (misurati dal filo esterno della facciata) che non risultino interruttivi di alcun elemento architettonico o decorativo, eventualmente presente, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 50% della superficie utile di ciascuna unità abitativa e sempreché le altezze libere (sia al piano inferiore che superiore) risultino almeno pari a quelle minime previste dalla normativa nazionale e regionale per la specifica destinazione d'uso degli ambienti;
  - l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la copertura sia permanentemente sistemata a verde per almeno il 70%. A tal fine è consentita l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili;
  - la ricostruzione in situ degli edifici diruti e ruderi, purché ne sia comprovata la preesistenza alla stessa data di adozione del PUC nonché la consistenza e l'autonomia funzionale;
  - Ristrutturazione edilizia;
  - Nuova costruzione;
  - Ristrutturazione urbanistica;
- ❖ Diritto edificatorio proprio: pari al Volume edilizio esistente alla data di adozione del PUC salvo per le ZTO ARU;
- ❖ Diritto edificatorio eventuale: determinato dai POC in funzione dell'obiettivo di densificazione edilizia. In ogni caso:

- ai proprietari di edifici, esistenti e di nuova costruzione, che provvedono ad attrezzarne permanente a verde la copertura con tecniche realizzative che ne consentano la facile manutenzione ed il corretto apporto di acqua alla vegetazione, sono concessi diritti edificatori a destinazione non residenziale in misura di 1 mc per ogni 10 mq di superficie della copertura effettivamente oggetto dell'intervento. Tali diritti possono essere esercitati, direttamente e/o alienati, anche frazionatamente, su qualunque area del Comune dotata di capacità edificatoria come determinata dai POC. Il diritto edificatorio eventuale è concesso previa sottoscrizione di impegno, garantito per almeno 10 anni, di mantenere permanentemente attrezzata a verde la copertura. Fintanto che il Consiglio Comunale, sulla base di un motivato interesse pubblico, non deliberi diversamente, la garanzia deve essere prestata con deposito in contanti alla Tesoreria Comunale o fidejussione bancaria, in misura di €. 250,00 per mc di diritto concesso. Detto importo è soggetto ad automatico adeguamento annuale, in misura pari all'interesse legale, a decorrere dalla data di adozione del PUC.
- ❖ Tutti gli interventi edilizi consentiti che danno luogo ad un incremento del carico urbanistico possono essere eseguiti solo previa cessione gratuita al Comune delle aree necessarie a soddisfare la maggior esigenza di Standard urbanistici generata ovvero della monetizzazione delle stesse ove consentita.
- ❖ Negli interventi di demolizione e ricostruzione e nuova costruzione, dove possibili nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria stabilito dal POC, ferma restando ogni altra limitazione già prevista, è vietata la destinazione DR al primo livello fuori terra quando contiguo alla viabilità pubblica.
- ❖ Nel rispetto dei limiti del dimensionamento del fabbisogno abitativo il POC prevede un volume premiale al fine di promuovere interventi di demolizione e ricostruzione volti all'incremento della dotazione di spazi pubblici ed al rinnovamento ed efficientamento del vetusto patrimonio edilizio esistente. In particolare, ai sensi della L.R. 13/2022, la premialità concedibile è nella misura del 35% in aggiunta alla volumetria oggetto di demolizione e ricostruzione di cui almeno il 10% con destinazione non residenziale. In ogni caso devono essere rispettati il limite assoluto di densità fondiaria di 5 mc/mq e deve essere prevista la cessione degli standard urbanistici dovuti ai nuovi carichi nelle forme previste dal Piano e dalla Legge.
- ❖ ZTO compatibili con l'ATO: A, B, Bs, ARU, Sub zone Standard, Ef, Pfu, RUE.
- ❖ Nel rispetto dei limiti di Legge, per interventi di demolizione e ricostruzione e nuova costruzione è ammessa l'edificazione in aderenza lungo il confine con le aree pubbliche e/o destinate dal Piano alla RIA (esistente e di progetto) fermo restando che, anche dove non esplicitamente indicato, l'immobile deve distanziarsi dalla porzione carrabile delle strade pubbliche di una fascia continua pari ad almeno 2,50 metri da destinarsi esclusivamente a marciapiede pubblico.
- ❖ Incentivare la regolarizzazione delle altezze dei fronti sulla strada.
- ❖ Integrazione delle attrezzature mancanti e degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444, anche mediante ristrutturazione urbanistica.
- ❖ Incentivare le coperture attrezzate a verde.

- ❖ Modalità di attuazione: titolo diretto o PUA, con previsioni piano volumetriche, esteso alla subzona come perimetrata dal POC.

**Indirizzi:**

- ❖ Formazione di un sistema di centralità costituito da attrezzature per la socializzazione.
- ❖ Progressiva introduzione di forme di mobilità alternative all'autovettura.
- ❖ Rigenerazione urbana.

**Articolo 47. – ATO – Città dei servizi e della produzione**

Comprende parti edificate e parzialmente edificate del territorio esterne al centro storico. L'edificato esistente è perlopiù privo di specifiche qualità architettoniche, in mediocre stato di conservazione e con scadenti qualità dal punto di vista energetico e dell'impatto ecologico.

Sono parti del territorio comunale in cui, per la compresenza di numerose funzioni, non sempre coerenti, quella non residenziale risulta prevalente per impegno del suolo e/o per ruolo. In questi ambiti si possono prevedere interventi volti al consolidamento e alla rigenerazione urbana volta all'integrazione del tessuto con gli ambiti circostanti.

**Prescrizioni:**

- ❖ Rapporto di Copertura (RC): pari all'esistente e comunque minore di 0,50.
- ❖ Destinazioni d'uso vietate: nessuna.
- ❖ Altezza massima (Hmax): non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di PUA con previsioni planovolumetriche;
- ❖ Distanze: per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC. Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
  - Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca;
  - Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche;
  - Distanza dalle strade (Ds): 0,00 m.
- ❖ Il cambio di destinazione d'uso dei volumi esistenti è consentito con le seguenti limitazioni:
  - divieto di DR al primo livello fuori terra quando contiguo alla viabilità pubblica.
- ❖ Superficie permeabile (Sp): >70% della superficie fondiaria scoperta.
- ❖ Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto dalla Legge ed al Titolo 2 della Parte seconda.
- ❖ Interventi consentiti:
  - Manutenzione ordinaria;
  - Manutenzione straordinaria;
  - Risanamento conservativo.



- frazionamento e accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che le unità immobiliari risultanti rispettino i minimi dimensionali stabiliti dalla normativa statale e regionale per la specifica destinazione d'uso;
  - Ristrutturazione edilizia limitatamente ad interventi accompagnati da riduzione della superficie coperta, nel rispetto delle destinazioni d'uso consentite nell'ATO e nel rispetto delle dotazioni di standard urbanistici ex artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444.
- ❖ Modalità di attuazione: titolo diretto o PUA, con previsioni piano volumetriche, di iniziativa pubblica o privata, esteso almeno all'intero isolato.

**Direttive:**

- ❖ Ulteriori interventi possono essere previsti in sede di POC. A titolo esemplificativo questi potranno riguardare:
- l'inserimento di collegamenti interni verticali;
  - l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia;
  - l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che non interferiscano con alcuna buca, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50 (misurati dal filo esterno della facciata) che non risultino interruttivi di alcun elemento architettonico o decorativo, eventualmente presente, sempreché le altezze libere (sia al piano inferiore che superiore) risultino almeno pari a quelle minime previste dalla normativa nazionale e regionale per la specifica destinazione d'uso degli ambienti;
  - l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la copertura sia permanentemente sistemata a verde per almeno il 70%. A tal fine è consentita l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello dell'edificio alle terrazze praticabili;
  - la ricostruzione in situ degli edifici diruti e ruderi, purché ne sia comprovata la preesistenza alla stessa data di adozione del PUC nonché la consistenza e l'autonomia funzionale;
  - Ristrutturazione edilizia;
  - Nuova costruzione solo nell'ambito della Ristrutturazione urbanistica con ricorso a PUA di rigenerazione urbana;
  - Ristrutturazione urbanistica con ricorso a PUA di rigenerazione urbana;
- ❖ Diritto edificatorio proprio: pari al Volume edilizio esistente alla data di adozione del PUC salvo per le ZTO ARU;
- ❖ Diritto edificatorio eventuale: determinato dai POC in funzione dell'obiettivo di densificazione edilizia. In ogni caso:
- ai proprietari di edifici, esistenti e di nuova costruzione, che provvedono ad attrezzarne permanente a verde la copertura con tecniche realizzative che ne consentano la facile manutenzione ed il corretto apporto di acqua alla vegetazione, sono concessi diritti

edificatori a destinazione non residenziale in misura di 1 mc per ogni 10 mq di superficie della copertura effettivamente oggetto dell'intervento. Tali diritti possono essere esercitati, direttamente e/o alienati, anche frazionatamente, su qualunque area del Comune dotata di capacità edificatoria come determinata dai POC. Il diritto edificatorio eventuale è concesso previa sottoscrizione di impegno, garantito per almeno 10 anni, di mantenere permanentemente attrezzata a verde la copertura. Fintanto che il Consiglio Comunale, sulla base di un motivato interesse pubblico, non deliberi diversamente, la garanzia deve essere prestata con deposito in contanti alla Tesoreria Comunale o fidejussione bancaria, in misura di €. 250,00 per mc di diritto concesso. Detto importo è soggetto ad automatico adeguamento annuale, in misura pari all'interesse legale, a decorrere dalla data di adozione del PUC.

- ❖ Tutti gli interventi edilizi consentiti che danno luogo ad un incremento del carico urbanistico possono essere eseguiti solo previa cessione gratuita al Comune delle aree necessarie a soddisfare la maggior esigenza di Standard urbanistici generata ovvero della monetizzazione delle stesse ove consentita.
- ❖ ZTO compatibili con l'ATO: B, Bs, ARU, Sub zone Standard, Ef, Pfu, RUE.
- ❖ Nel rispetto dei limiti di Legge, per interventi di demolizione e ricostruzione e nuova costruzione è ammessa l'edificazione in aderenza lungo il confine con le aree pubbliche e/o destinate dal Piano alla RIA (esistente e di progetto) fermo restando che, anche dove non esplicitamente indicato, l'immobile deve distanziarsi dalla porzione carrabile delle strade pubbliche di una fascia continua pari ad almeno 2,50 metri da destinarsi esclusivamente a marciapiede pubblico.
- ❖ Incentivare la regolarizzazione delle altezze dei fronti sulla strada.
- ❖ Integrazione delle attrezzature mancanti e degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444, anche mediante ristrutturazione urbanistica.
- ❖ Incentivare le coperture attrezzate a verde.
- ❖ Modalità di attuazione: titolo diretto o PUA, con previsioni piano volumetriche, esteso alla subzona come perimetrata dal POC.

#### **Indirizzi:**

- ❖ Integrazione nel tessuto urbano circostante.
- ❖ Incentivazione della permeabilità all'attraversamento almeno pedonale.
- ❖ Rigenerazione urbana.

#### **Articolo 48. – ATO – Complessi residenziali**

Comprende parti edificate e parzialmente edificate del territorio esterne al centro storico. L'edificato esistente è perlopiù privo di specifiche qualità architettoniche, in mediocre stato di conservazione e con scadenti qualità dal punto di vista energetico e dell'impatto ecologico.

Sono ambiti, saturi rispetto al consumo di suolo da parte dell'edilizia privata, risultato di interventi privati di edilizia residenziale frutto di progetti unitari estesi ad una zona la cui

netta separazione dallo spazio pubblico è marcata dalla presenza di una recinzione più o meno impenetrabile. Tali complessi introversi, benché formalmente isolati dal contesto urbano, vi si appoggiano completamente per il soddisfacimento delle esigenze degli insediati costituendo, di fatto, delle enclavi parassitarie.

In questi ambiti si possono prevedere interventi volti al consolidamento e soprattutto alla rigenerazione urbana. È previsto l'obbligo di destinazione non residenziale del primo livello fuori terra quando contiguo alla viabilità pubblica.

### **Prescrizioni:**

- ❖ Rapporto di Copertura (RC): pari all'esistente e comunque minore di 0,50.
- ❖ Destinazioni d'uso vietate: DPI, salvo per l'ampliamento delle aziende già insediate al solo fine della dotazione di attività di servizio alle stesse strettamente connesse quali mense aziendali, ristoranti, bar, spazi di relazione e servizi per l'infanzia.
- ❖ Altezza massima (Hmax): non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di PUA con previsioni planovolumetriche;
- ❖ Distanze: per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC. Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
  - Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca;
  - Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche;
  - Distanza dalle strade (Ds): 0,00 m.
- ❖ Il cambio di destinazione d'uso dei volumi esistenti è consentito con le seguenti limitazioni:
  - da DR in favore di qualunque altra destinazione consentita per la zona;
- ❖ Superficie permeabile (Sp): >70% della superficie fondiaria scoperta.
- ❖ Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto dalla Legge ed al Titolo 2 della Parte seconda.
- ❖ Interventi consentiti:
  - Manutenzione ordinaria;
  - Manutenzione straordinaria;
  - Restauro e Risanamento conservativo.
  - frazionamento e accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che le unità immobiliari risultanti rispettino i minimi dimensionali stabiliti dalla normativa statale e regionale per la specifica destinazione d'uso.
- ❖ Modalità di attuazione: titolo diretto o PUA, con previsioni piano volumetriche, di iniziativa pubblica o privata, esteso almeno all'intero isolato.

### **Direttive:**

- ❖ Ulteriori interventi possono essere previsti in sede di POC. A titolo esemplificativo questi potranno riguardare:

- l'inserimento di collegamenti interni verticali;
- l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia;
- l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che non interferiscano con alcuna buca, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50 (misurati dal filo esterno della facciata) che non risultino interruttivi di alcun elemento architettonico o decorativo, eventualmente presente, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 50% della superficie utile di ciascuna unità abitativa e sempreché le altezze libere (sia al piano inferiore che superiore) risultino almeno pari a quelle minime previste dalla normativa nazionale e regionale per la specifica destinazione d'uso degli ambienti;
- l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la copertura sia permanentemente sistemata a verde per almeno il 70%. A tal fine è consentita l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili;
- la ricostruzione in situ degli edifici diruti e ruderi, purché ne sia comprovata la preesistenza alla stessa data di adozione del PUC nonché la consistenza e l'autonomia funzionale;
- Ristrutturazione edilizia;
- Nuova costruzione solo nell'ambito della Ristrutturazione urbanistica con ricorso a PUA di rigenerazione urbana;
- Ristrutturazione urbanistica con ricorso a PUA di rigenerazione urbana;
- ❖ Diritto edificatorio proprio: pari al Volume edilizio esistente alla data di adozione del PUC salvo per le ZTO ARU;
- ❖ Diritto edificatorio eventuale: determinato dai POC in funzione dell'obiettivo di densificazione edilizia. In ogni caso:
  - ai proprietari di edifici, esistenti e di nuova costruzione, che provvedono ad attrezzarne permanente a verde la copertura con tecniche realizzative che ne consentano la facile manutenzione ed il corretto apporto di acqua alla vegetazione, sono concessi diritti edificatori a destinazione non residenziale in misura di 1 mc per ogni 10 mq di superficie della copertura effettivamente oggetto dell'intervento. Tali diritti possono essere esercitati, direttamente e/o alienati, anche frazionatamente, su qualunque area del Comune dotata di capacità edificatoria come determinata dai POC. Il diritto edificatorio eventuale è concesso previa sottoscrizione di impegno, garantito per almeno 10 anni, di mantenere permanentemente attrezzata a verde la copertura. Fintanto che il Consiglio Comunale, sulla base di un motivato interesse pubblico, non deliberi diversamente, la garanzia deve essere prestata con deposito in contanti alla Tesoreria Comunale o fidejussione bancaria, in misura di €. 250,00 per mc di diritto concesso. Detto importo è soggetto ad automatico adeguamento annuale, in misura pari all'interesse legale, a decorrere dalla data di adozione del PUC.

- ❖ Tutti gli interventi edilizi consentiti che danno luogo ad un incremento del carico urbanistico possono essere eseguiti solo previa cessione gratuita al Comune delle aree necessarie a soddisfare la maggior esigenza di Standard urbanistici generata ovvero della monetizzazione delle stesse ove consentita.
- ❖ Negli interventi di demolizione e ricostruzione e nuova costruzione, dove possibili nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria stabilito dal POC, ferma restando ogni altra limitazione già prevista, è vietato l'incremento del Volume esistente con destinazione DR.
- ❖ In deroga al divieto di nuova edificazione residenziale, il POC prevede un volume premiale al fine di promuovere interventi di demolizione e ricostruzione volti all'incremento della dotazione di spazi pubblici ed al rinnovamento ed efficientamento del vetusto patrimonio edilizio esistente. In particolare, ai sensi della L.R. 13/2022, la premialità concedibile è nella misura del 35% in aggiunta alla volumetria oggetto di demolizione e ricostruzione di cui almeno il 10% con destinazione non residenziale. In ogni caso devono essere rispettati il limite assoluto di densità fondiaria di 5 mc/mq e deve essere prevista la cessione degli standard urbanistici dovuti ai nuovi carichi nelle forme previste dal Piano e dalla Legge.
- ❖ ZTO compatibili con l'ATO: A, B, Bs, ARU, Sub zone Standard, Ef, Pfu, RUE.
- ❖ Nel rispetto dei limiti di Legge, per interventi di demolizione e ricostruzione e nuova costruzione è ammessa l'edificazione in aderenza lungo il confine con le aree pubbliche e/o destinate dal Piano alla RIA (esistente e di progetto) fermo restando che, anche dove non esplicitamente indicato, l'immobile deve distanziarsi dalla porzione carrabile delle strade pubbliche di una fascia continua pari ad almeno 2,50 metri da destinarsi esclusivamente a marciapiede pubblico.
- ❖ Incentivare la regolarizzazione delle altezze dei fronti sulla strada.
- ❖ Integrazione delle attrezzature mancanti e degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444, anche mediante ristrutturazione urbanistica.
- ❖ Incentivare le coperture attrezzate a verde.
- ❖ Incentivare l'eliminazione delle barriere all'accesso pubblico degli spazi aperti comuni e l'integrazione con il tessuto urbano circostante.
- ❖ Modalità di attuazione: titolo diretto o PUA, con previsioni piano volumetriche, esteso alla subzona come perimetrata dal POC.

#### **Indirizzi:**

- ❖ Formazione di un sistema di centralità costituito da attrezzature per la socializzazione.
- ❖ Progressiva introduzione di forme di mobilità alternative all'autovettura.
- ❖ Rigenerazione urbana.

#### **Articolo 49. – ATO – Città contemporanea**

Comprende parti edificate e parzialmente edificate del territorio esterne al centro storico. L'edificato esistente è perlopiù privo di specifiche qualità architettoniche, in mediocre

stato di conservazione e con scadenti qualità dal punto di vista energetico e dell'impatto ecologico.

Sono ambiti caratterizzati, essenzialmente, da edifici residenziali pluripiano perlopiù conseguenti sia alla produzione edilizia residenziale pubblica e/o sovvenzionata che ad interventi imprenditoriali privati su larga scala. A tali aggregati morfologici sono spesso ascrivibili anche le iniziative per la ricostruzione post terremoto di cui alla Legge 219 del 1971. Si caratterizza per il disegno "libero" delle superfici coperte e per la disposizione degli edifici scaturente da valutazioni di carattere economico-funzionale con una sostanziale indifferenza al rapporto con la strada, con lo spazio pubblico circostante e con i caratteri morfologici dell'impianto tradizionale locale.

In questi ambiti si possono prevedere interventi volti alla rigenerazione urbana. È previsto l'obbligo di destinazione non residenziale del primo livello fuori terra quando contiguo alla viabilità pubblica.

#### **Prescrizioni:**

- ❖ Rapporto di Copertura (RC): pari all'esistente e comunque minore di 0,50.
- ❖ Destinazioni d'uso vietate: DPI, salvo per l'ampliamento delle aziende già insediate al solo fine della dotazione di attività di servizio alle stesse strettamente connesse quali mense aziendali, ristoranti, bar, spazi di relazione e servizi per l'infanzia.
- ❖ Altezza massima (Hmax): non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di PUA con previsioni planovolumetriche;
- ❖ Distanze: per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC. Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
  - Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca;
  - Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche;
  - Distanza dalle strade (Ds): 0,00 m.
- ❖ Il cambio di destinazione d'uso dei volumi esistenti è consentito con le seguenti limitazioni:
  - da DR in favore di qualunque altra destinazione consentita per la zona;
- ❖ Superficie permeabile (Sp): >70% della superficie fondiaria scoperta.
- ❖ Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto dalla Legge ed al Titolo 2 della Parte seconda.
- ❖ Interventi consentiti:
  - Manutenzione ordinaria;
  - Manutenzione straordinaria;
  - Restauro e Risanamento conservativo;
  - frazionamento e accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che le unità immobiliari risultanti rispettino i minimi dimensionali stabiliti dalla normativa statale e regionale per la specifica destinazione d'uso.

- ❖ Modalità di attuazione: titolo diretto o PUA, con previsioni piano volumetriche, di iniziativa pubblica o privata, esteso almeno all'intero isolato.

**Direttive:**

- ❖ Ulteriori interventi possono essere previsti in sede di POC. A titolo esemplificativo questi potranno riguardare:
  - l'inserimento di collegamenti interni verticali;
  - l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia;
  - l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che non interferiscano con alcuna buca, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50 (misurati dal filo esterno della facciata) che non risultino interruttivi di alcun elemento architettonico o decorativo, eventualmente presente, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 50% della superficie utile di ciascuna unità abitativa e sempreché le altezze libere (sia al piano inferiore che superiore) risultino almeno pari a quelle minime previste dalla normativa nazionale e regionale per la specifica destinazione d'uso degli ambienti;
  - l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la copertura sia permanentemente sistemata a verde per almeno il 70%. A tal fine è consentita l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili;
  - la ricostruzione in situ degli edifici diruti e ruderi, purché ne sia comprovata la preesistenza alla stessa data di adozione del PUC nonché la consistenza e l'autonomia funzionale;
  - Ristrutturazione edilizia.
  - Nuova costruzione solo nell'ambito della Ristrutturazione urbanistica con ricorso a PUA di rigenerazione urbana;
  - Ristrutturazione urbanistica con ricorso a PUA di rigenerazione urbana;
- ❖ Diritto edificatorio proprio: pari al Volume edilizio esistente alla data di adozione del PUC salvo per le ZTO ARU;
- ❖ Diritto edificatorio eventuale: determinato dai POC in funzione dell'obiettivo di densificazione edilizia. In ogni caso:
  - ai proprietari di edifici, esistenti e di nuova costruzione, che provvedono ad attrezzarne permanente a verde la copertura con tecniche realizzative che ne consentano la facile manutenzione ed il corretto apporto di acqua alla vegetazione, sono concessi diritti edificatori a destinazione non residenziale in misura di 1 mc per ogni 10 mq di superficie della copertura effettivamente oggetto dell'intervento. Tali diritti possono essere esercitati, direttamente e/o alienati, anche frazionatamente, su qualunque area del Comune dotata di capacità edificatoria come determinata dai POC. Il diritto edificatorio eventuale è concesso previa sottoscrizione di impegno, garantito per

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

- ❖ Tutti gli interventi edilizi consentiti che danno luogo ad un incremento del carico urbanistico possono essere eseguiti solo previa cessione gratuita al Comune delle aree necessarie a soddisfare la maggior esigenza di Standard urbanistici generata ovvero della monetizzazione delle stesse ove consentita.
- ❖ ZTO compatibili con l'ATO: A, B, Bs, ARU, Sub zone Standard, Ef, Pfu, RUE.
- ❖ Nel rispetto dei limiti di Legge, per interventi di demolizione e ricostruzione e nuova costruzione è ammessa l'edificazione in aderenza lungo il confine con le aree pubbliche e/o destinate dal Piano alla RIA (esistente e di progetto) fermo restando che, anche dove non esplicitamente indicato, l'immobile deve distanziarsi dalla porzione carrabile delle strade pubbliche di una fascia continua pari ad almeno 2,50 metri da destinarsi esclusivamente a marciapiede pubblico.
- ❖ Incentivare la regolarizzazione delle altezze dei fronti sulla strada.
- ❖ Integrazione delle attrezzature mancanti e degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444, anche mediante ristrutturazione urbanistica.
- ❖ Incentivare le coperture attrezzate a verde.
- ❖ Incentivare l'eliminazione delle barriere all'accesso pubblico degli spazi aperti comuni e l'integrazione con il tessuto urbano circostante.
- ❖ Modalità di attuazione: titolo diretto o PUA, con previsioni piano volumetriche, esteso alla subzona come perimetrata dal POC.

#### **Indirizzi:**

- ❖ Formazione di un sistema di centralità costituito da attrezzature per la socializzazione.
- ❖ Progressiva introduzione di forme di mobilità alternative all'autovettura.
- ❖ Rigenerazione urbana.

#### **Articolo 50. – ATO – Città diffusa**

Comprende parti edificate e parzialmente edificate del territorio esterne al centro storico. L'edificato esistente è quasi sempre privo di qualità architettonica, in mediocre stato di conservazione e con pessime qualità dal punto di vista energetico, dell'impatto ecologico e del consumo di suolo.

Sono ambiti contraddistinti da antropizzazione diffusa a bassa/media densità, prevalentemente abitativa, spesso estemporanea o sorta in difformità con le previsioni del vigente piano urbanistico e, pertanto, abbisognano di un'approfondita valutazione dello stato



di legittimità delle trasformazioni avvenute. Scarsissime le dotazioni di spazi pubblici o riservati alle attività collettive nonché la presenza della rete delle infrastrutture e dei servizi.

In questi ambiti si possono prevedere interventi volti alla decompressione abitativa e/o rigenerazione urbana. È previsto l'obbligo di destinazione non residenziale del primo livello fuori terra quando contiguo alla viabilità pubblica.

#### **Prescrizioni:**

- ❖ Rapporto di Copertura (RC): pari all'esistente e comunque minore di 0,50.
- ❖ Destinazioni d'uso vietate: DR salvo per quegli immobili che, alla data di adozione della componente strutturale del PUC hanno già tale destinazione e presentano condizioni di legittimità sia edilizia che urbanistica.
- ❖ Altezza massima (Hmax): non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di PUA con previsioni planovolumetriche;
- ❖ Distanze:
  - Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca;
  - Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche;
  - Distanza dalle strade (Ds): 0,00 m.
- ❖ Il cambio di destinazione d'uso dei soli volumi esistenti che presentano condizioni di legittimità sia edilizia che urbanistica è consentito con le seguenti limitazioni:
  - da DR in favore di qualunque altra destinazione consentita per la zona;
- ❖ Superficie permeabile (Sp): >80% della superficie fondiaria scoperta.
- ❖ Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto dalla Legge ed al Titolo 2 della Parte seconda.
- ❖ Interventi consentiti:
  - Manutenzione ordinaria;
  - Manutenzione straordinaria;
  - Restauro e Risanamento conservativo;
- ❖ Modalità di attuazione: titolo diretto o PUA, con previsioni piano volumetriche, di iniziativa pubblica o privata, esteso almeno all'intero isolato.

#### **Direttive:**

- ❖ I POC devono prevedere un'analisi dettagliata dello stato di legittimità edilizia e urbanistica di tutti gli immobili presenti nell'area di intervento e perimetrare quali zone RUE gli ambiti in cui oltre il 25% degli immobili presenti (edifici e aree scoperte) risulta:
  - privo di legittimità edilizia e/o urbanistica;
  - legittimato a seguito di rilascio di titolo edilizio in sanatoria per abusi che abbiano comportato incremento volumetrico e/o di superficie coperta.Per le zone RUE il POC prevede la redazione di un PUA di recupero degli insediamenti abusivi da cui restano esclusi gli immobili privi di domanda di sanatoria o non suscettibili di sanatoria ai sensi delle norme vigenti, per i quali il Comune immediatamente attiva i provvedimenti previsti in tali casi dalla legge, ove non già in corso. Il POC definisce le

modalità del recupero urbanistico ed edilizio degli insediamenti abusivi, gli interventi obbligatori di riqualificazione e le procedure, anche coattive, per l'esecuzione degli stessi, anche mediante la formazione dei comparti edificatori di cui all'articolo 33 della L.R. 16/2004.

- ❖ Per i soli immobili che alla data di adozione del POC presentano condizioni di legittimità sia edilizia che urbanistica e che non rientrano negli ambiti per cui prevede la redazione di un PUA di recupero degli insediamenti abusivi i POC possono prevedere ulteriori interventi che, a titolo esemplificativo, potranno riguardare:
  - l'inserimento di collegamenti interni verticali;
  - l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia;
  - l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che non interferiscano con alcuna bucatiera, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50 (misurati dal filo esterno della facciata) che non risultino interruttivi di alcun elemento architettonico o decorativo, eventualmente presente, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 50% della superficie utile di ciascuna unità abitativa e sempreché le altezze libere (sia al piano inferiore che superiore) risultino almeno pari a quelle minime previste dalla normativa nazionale e regionale per la specifica destinazione d'uso degli ambienti;
  - l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la copertura sia permanentemente sistemata a verde per almeno il 70%. A tal fine è consentita l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili;
  - la ricostruzione in situ degli edifici diruti e ruderi, purché ne sia comprovata la preesistenza alla stessa data di adozione del PUC nonché la consistenza e l'autonomia funzionale;
  - la demolizione senza ricostruzione e trasferimento del volume esistente in altri ambiti in cui i POC prevedono capacità edificatoria;
  - Ristrutturazione urbanistica con ricorso a PUA di rigenerazione urbana;
- ❖ Diritto edificatorio proprio: pari al Volume esistente alla data di adozione del PUC salvo per le ZTO ARU;
- ❖ Diritto edificatorio eventuale: determinato dai POC in funzione dell'obiettivo di decompressione abitativa e/o rigenerazione urbana.
- ❖ Tutti gli interventi edilizi consentiti che danno luogo ad un incremento del carico urbanistico possono essere eseguiti solo previa cessione gratuita al Comune delle aree necessarie a soddisfare la maggior esigenza di Standard urbanistici generata ovvero della monetizzazione delle stesse ove consentita.
- ❖ ZTO compatibili con l'ATO: A, B, Bs, ARU, Sub zone Standard, E, Ea, Ef, Pfu, Pfe, RUE.
- ❖ Nel rispetto dei limiti di Legge, per interventi di demolizione e ricostruzione e nuova costruzione è ammessa l'edificazione in aderenza lungo il confine con le aree pubbliche

e/o destinate dal Piano alla RIA (esistente e di progetto) fermo restando che, anche dove non esplicitamente indicato, l'immobile deve distanziarsi dalla porzione carrabile delle strade pubbliche di una fascia continua pari ad almeno 2,50 metri da destinarsi esclusivamente a marciapiede pubblico.

- ❖ Incentivare la regolarizzazione delle altezze dei fronti sulla strada.
- ❖ Integrazione delle attrezzature mancanti e degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444, anche mediante ristrutturazione urbanistica.
- ❖ Incentivare le coperture attrezzate a verde.
- ❖ Incentivare l'eliminazione delle barriere all'accesso pubblico degli spazi aperti comuni e l'integrazione con il tessuto urbano circostante.
- ❖ Modalità di attuazione: titolo diretto o PUA, con previsioni piano volumetriche, esteso alla subzona come perimetrata dal POC.
- ❖ Tipologie edilizie consentite: edifici in linea, edifici a torre, edifici a ballatoio e composizioni aggregative delle tipologie summenzionate.

#### **Indirizzi:**

- ❖ Recupero di suolo urbanizzato al fine della destinazione permanente ad attività agricole e/o aree attrezzate a verde.
- ❖ Progressiva introduzione di forme di mobilità alternative all'autovettura.
- ❖ Integrazione dei servizi pubblici e di pubblico interesse.
- ❖ Rigenerazione urbana dei sub ambiti in cui è stata verificata la sussistenza della piena legittimità urbanistica ed edilizia
- ❖ Naturalizzare le aree libere e/o liberate a seguito di trasferimento in altri ambiti o destinazione permanente ad attività agricola delle stesse.

#### **Articolo 51. – ATO – Città pubblica**

Comprende le parti del territorio che il PSC destina alla realizzazione di nuove opere pubbliche e/o di pubblico interesse o all'integrazione di quelle esistenti. Può comprendere anche aree che, in difformità alle indicazioni della precedente strumentazione urbanistica, sono già edificate per edilizia privata.

#### **Prescrizioni:**

- ❖ Per tutti gli edifici con piena legittimità edilizia e urbanistica già esistenti sono consentiti i seguenti interventi:
  - Manutenzione ordinaria;
  - Manutenzione straordinaria;
  - Demolizione senza ricostruzione con trasferimento della volumetria in altri ambiti che i POC individuano come dotati di capacità edificatoria.
- ❖ Rapporto di Copertura (RC): 0,50.

- ❖ Nelle more dell'approvazione del POC gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o nuova costruzione sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse/utilità indistintamente tra le tipologie di destinazione di cui all'art. 3 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 da attuarsi mediante le procedure di cui alla Sezione III – Disposizioni sull'approvazione di un progetto di un'opera non conforme alle previsioni urbanistiche del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, ove applicabile, previa:
  - approvazione del progetto definitivo da parte del Consiglio Comunale per le opere pubbliche di cui il Comune è soggetto attuatore su aree già di proprietà pubblica;
  - approvazione dell'intervento da parte del Consiglio Comunale per le opere pubbliche attuate da altri enti pubblici su aree già di proprietà pubblica;
  - approvazione da parte del Consiglio Comunale del progetto definitivo e dello schema di convenzione che regola i rapporti tra Comune e soggetto attuatore nonché le regole di gestione ed utilizzo dell'opera per gli interventi di pubblico interesse/utilità attuati da soggetti non pubblici.

#### **Direttive:**

- ❖ Ulteriori interventi possono essere consentiti in sede di POC.
- ❖ L'approvazione del POC costituisce apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per tutte le aree suscettibili di intervento attuabile da soggetti pubblici.
- ❖ I POC devono prevedere l'utilizzabilità immediata delle aree individuate nell'ATO – Città pubblica per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse indistintamente tra le tipologie di destinazione di cui all'art. 3 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.
- ❖ Il Comune in sede di approvazione del progetto di opera pubblica o di rilascio del titolo edilizio in caso di opera di pubblico interesse determina l'effettiva destinazione tra le tipologie di destinazione di cui all'art. 3 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 in funzione del fabbisogno ed al fine di progressivamente equilibrare la ripartizione degli standard urbanistici previsti per legge.
- ❖ ZTO compatibili con l'ATO: Sub zone Standard, F, Pfe, Pfu. In sede di formazione dei POC le Sub zone Standard dell'ATO - Città pubblica saranno integrate alle ZTO di cui costituiscono standard urbanistico.

#### **Indirizzi:**

- ❖ Integrazione dei servizi pubblici e di pubblico interesse.

### **Articolo 52. – ATO – Aree agricole**

Costituiscono l'ATO aree agricole, tutte le parti del territorio non individuate diversamente dal PSC e non facenti parte della RIA.

Comprende territori in cui l'urbanizzazione legittima risulta scarsa o assente. Sono aree in cui, sia in ragione dell'attività agricola già esistente che della limitata compromissione

del suolo, maggiore risulta l'esigenza di tutela e valorizzazione della naturalità e della produzione agricola.

Vi si trovano, tuttavia, sub-ambiti maggiormente urbanizzati, soprattutto in ragione di edificazione estemporanea e usi residuali incongrui con la funzione agricola.

Infine comprende aree compromesse (cave, discariche, depositi a cielo aperto, etc.) perlopiù dismesse e abbisognose di profonde azioni di bonifica e/o rinaturalizzazione dei suoli.

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

#### **Prescrizioni:**

- ❖ Destinazioni d'uso vietate:
  - DR, DPD, DPC, DPI, DPA, DTR, DPP.
- ❖ Altezza massima (Hmax): 8,00 m;
- ❖ Distanze: Per tutti gli interventi, con esclusione di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Restauro e Risanamento conservativo devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
  - Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca;
  - Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche;
  - Distanza dalle strade (Ds): si applica l'art. 25 delle presenti norme.
- ❖ Il cambio di destinazione d'uso dei volumi esistenti è consentito con le seguenti limitazioni:
  - da qualunque altra destinazione in favore di DAO;
- ❖ Superficie permeabile (Sp): >90% della superficie fondiaria scoperta.
- ❖ Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto dalla Legge ed al Titolo 2 della Parte seconda.
- ❖ Interventi consentiti:
  - Manutenzione ordinaria;
  - Manutenzione straordinaria;
  - Restauro e Risanamento conservativo.
- ❖ Modalità di attuazione: titolo diretto o PUA, con previsioni plano volumetriche, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'ambito a tal fine individuato dai POC.

#### **Direttive:**

- ❖ I POC devono prevedere un'analisi dettagliata dello stato di legittimità edilizia e urbanistica di tutti gli immobili presenti nell'area di intervento e perimetrare quali zone RUE gli ambiti in cui oltre il 25% degli immobili presenti (edifici e aree scoperte) risulta:
  - privo di legittimità edilizia e/o urbanistica;
  - legittimato a seguito di rilascio di titolo edilizio in sanatoria per abusi che abbiano comportato incremento volumetrico e/o di superficie coperta.
- ❖ Per le zone RUE il POC prevede la redazione di un PUA di recupero degli insediamenti abusivi da cui restano esclusi gli immobili privi di domanda di sanatoria o non suscettibili di sanatoria ai sensi delle norme vigenti, per i quali il Comune immediatamente attiva i provvedimenti previsti in tali casi dalla legge, ove non già in corso. Il POC definisce le modalità del recupero urbanistico ed edilizio degli insediamenti abusivi, gli interventi obbligatori di riqualificazione e le procedure, anche coattive, per l'esecuzione degli stessi, anche mediante la formazione dei comparti edificatori di cui all'articolo 33 della L.R. 16/2004
- ❖ Per i soli immobili che alla data di adozione del POC presentano condizioni di legittimità sia edilizia che urbanistica e che non rientrano negli ambiti per cui prevede la redazione di un PUA di recupero degli insediamenti abusivi i POC possono prevedere ulteriori interventi che, a titolo esemplificativo, potranno riguardare:
  - l'inserimento di collegamenti interni verticali;
  - l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia;
  - la ricostruzione in situ degli edifici diruti e ruderi, purché ne sia comprovata la preesistenza alla stessa data di adozione del PUC nonché la consistenza e l'autonomia funzionale. In tal caso l'immobile deve essere destinato a DAO salvo per opere pubbliche e di pubblico interesse.
  - Ristrutturazione edilizia senza incremento volumetrico;
  - Nuova costruzione solo nell'ambito di interventi finalizzati ad incentivare la riorganizzazione planimetrica dei volumi esistenti con l'obiettivo di ridurre la superficie coperta e migliorare le qualità ecologiche del manufatto;
  - Ristrutturazione urbanistica con ricorso a PUA e solo nell'ambito di interventi finalizzati ad incentivare la riorganizzazione planimetrica dei volumi esistenti con l'obiettivo di ridurre la superficie coperta e migliorare le qualità ecologiche del manufatto.
- ❖ Il rilascio e/o formazione dei titoli abilitativi, nel caso di nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica, può avvenire solo in favore di un imprenditore agricolo a titolo principale nell'ambito dell'azienda agricola.
- ❖ Il rilascio del titolo edilizio per nuova costruzione presuppone l'impegno, garantito nei modi che saranno stabiliti dal Comune, alla permanente destinazione d'uso agricola e la non alienabilità del complesso immobiliare separatamente dal fondo urbanisticamente impegnato per tutte le costruzioni ivi realizzate.
- ❖ Diritto edificatorio eventuale: determinato dai POC in funzione dell'obiettivo di decompressione dell'edilizia legittimamente presente ma estranea all'uso agricolo.

- ❖ Tutti gli interventi edilizi consentiti che danno luogo ad un incremento del carico urbanistico possono essere eseguiti solo previa cessione gratuita al Comune delle aree necessarie a soddisfare la maggior esigenza di Standard urbanistici generata. La monetizzazione non è consentita.
- ❖ ZTO compatibili con l'ATO: E, Ea, Ef, Sub zone Standard, Pfe, RUE.
- ❖ Integrazione delle attrezzature mancanti. A tal fine è prescritto che, nell'ambito di ogni area per cui è redatto il POC, sia effettuata una ricognizione degli abitanti esistenti e/o insediabili, determinata ai sensi del DM 1444/1968, e siano riservati almeno 6 mq di St per ogni abitante destinati a nuovi spazi pubblici o riservati alle attività collettive, per istruzione e attrezzature di interesse comune.
- ❖ Incentivare la delocalizzazione degli immobili esistenti incongrui con l'attività agricola e/o con la salvaguardia dei valori ecologici.

**Indirizzi:**

- ❖ Formazione di un sistema di percorsi ecologici.
- ❖ Prevedere la progressiva riapertura dei corsi d'acqua tombinati e la tutela/reintegrazione della vegetazione delle ripe.