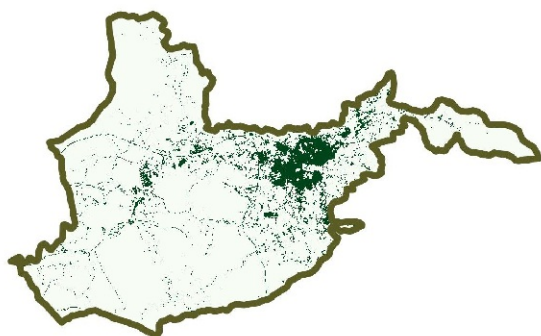




COMUNE DI VALLO DELLA LUCANIA  
Provincia di Salerno



## VARIANTE DI ASSESTAMENTO URBANISTICO E SEMPLIFICAZIONE NORMATIVA

Norme tecniche di attuazione

<p>Elaborato NTA</p>	<p>Progettista Ing. Carla Eboli PhD</p> <p>Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Arch. Massimo Sansone</p> <p>Sindaco Dr. Antonio Sansone</p>	<p>Firma</p>  <p>Timbro</p>
<p>dicembre 2025</p>		

TITOLO I .....	3
NORME GENERALI .....	3
IL PIANO .....	3
ART.01    GENERALITÀ: AMBITO DI APPLICAZIONE, FINALITÀ ED EFFICACIA DEL PIANO .....	3
ART.02    RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	3
ART.03    CONTENUTO DEL PIANO .....	3
ART.04    ELABORATI DEL PIANO .....	4
LE NORME .....	5
ART.05    ARTICOLAZIONE DELLA NORMATIVA .....	5
ART.06    LIMITI, VALIDITÀ E GRADI DI PRESCRITTIVITÀ DELLE NORME .....	5
ART.07    CARATTERE DEGLI INDICI .....	5
ART.08    CRITERI GENERALI PER TIPI DI ATTIVITÀ .....	6
GLOSSARIO DEI TERMINI .....	8
ART.09    PARAMETRI URBANISTICI .....	8
ART.10    PARAMETRI EDILIZI .....	9
ART.11    GLOSSARIO SPECIFICO DEL REGIME DEI SUOLI .....	12
TITOLO II .....	14
CLASSIFICAZIONE DEL SUOLO E REGIME EDIFICATORIO DEL TERRITORIO .....	14
ART.12    CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO: CRITERI GENERALI E LIVELLI DI PRESCRITTIVITÀ .....	14
LIVELLI DI URBANIZZAZIONE .....	14
ART.13    TERRITORIO URBANO .....	14
ART.14    TERRITORIO DI FRANGIA .....	14
ART.15    TERRITORIO APERTO .....	14
ART.16    FRAZIONI .....	15
ART.17    COMPARTO E REGOLE PEREQUATIVE .....	15
TITOLO III .....	19
DISCIPLINA DEL TERRITORIO .....	19
ART.18    AREE OGGETTO DI NORMA GENERALE: .....	19
ART.19    SISTEMA INSEDIATIVO .....	21
ART.20    SISTEMA INSEDIATIVO STORICO .....	22
ART.21    SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE TOTALMENTE E/O PARZIALMENTE EDIFICATO .....	29
ART.22    AREE DI TRASFORMAZIONE AD USO MISTO .....	38
ART. 22 BIS - SEMPLIFICAZIONE ED ACCELERAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE AD USO MISTO .....	39
ART.23    SISTEMA DELLA PRODUZIONE .....	47
ART.24    SISTEMA AMBIENTALE: AGRICOLTURA E PAESAGGIO (GRADO DI NATURALITÀ/PERIURBANO) .....	52
ART.25    SISTEMA DELLE ATTREZZATURE TERRITORIALI .....	82
ART.26    STANDARD URBANISTICI (ART. 3 DEL D.M. APRILE 1968, N. 1444) .....	86
TITOLO IV .....	88
AREE DI TUTELA .....	88
ART.27    AREE SOGGETTE A VINCOLI CONFORMATIVI, RICOGNITIVI E AREE DI TUTELA .....	88
TITOLO V .....	99
MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE .....	99
ART.28    MODALITÀ DI ATTUAZIONE .....	99
ART.29    PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE .....	99
ART.30    STRUMENTI DI ATTUAZIONE INDIRETTA E DIRETTA .....	99
ART.31    OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA .....	99
ART.32    MODALITÀ ATTUATIVE: IL COMPARTO PEREQUATIVO .....	100
ART. 32 BIS - MODALITÀ DI SEMPLIFICAZIONE ATTUATIVA .....	101
ART.33    MODALITÀ ATTUATIVE: PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO .....	101

TITOLO VI.....	103
NORME FINALI E DI SALVAGUARDIA.....	103
ART.34    NORME FINALI .....	103
SCHEDE COMPARTI.....	104

## **TITOLO I**

### **NORME GENERALI**

#### **Il piano**

##### **Art.01 Generalità: ambito di applicazione, finalità ed efficacia del Piano**

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) detta la disciplina per qualsiasi tipo d'intervento da realizzare all'interno del territorio comunale, nel rispetto di norme e leggi nazionali e regionali e della programmazione sovracomunale di area vasta e strategica, nella consapevolezza che il territorio fisico rappresenta la risorsa primaria di un luogo e quindi necessità di attenti e misurati interventi.

L'obiettivo strategico del PUC è reinterpretare il senso di città, programmare il suo sviluppo e valorizzare il territorio aperto. A tale proposito, il PUC individua interventi di trasformazione, salvaguardia e protezione ambientale per una controllata utilizzazione delle risorse ed attraverso un sistema di regole volte a perseguire:

- la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, assunte come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione fisica e funzionale;
- la valorizzazione delle qualità presenti nel territorio, il ripristino delle qualità deteriorate, e il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità formale e funzionali;
- il consolidamento dei nuclei abitati principali, favorendo la densificazione dei tessuti esistenti e dei nuclei urbani, limitando il consumo di suolo.

La configurazione di un assetto coerente con le predette finalità si realizza mediante la definizione delle trasformazioni fisiche ammissibili o prescritte, nonché delle utilizzazioni compatibili o prescritte degli immobili che compongono il territorio.

Il PUC si avvale di norme scritte e di elaborati grafici.

Il PUC è redatto ai sensi dell'art.4 della Legge 17.08.42 n.1150, come integrata e modificata dalle successive disposizioni legislative nazionali, nonché ai sensi della Legge della Regione Campania n.16/ 22.12.2004 e delibere e regolamenti attuativi.

##### **Art.02 Rapporti con il Regolamento edilizio**

Le definizioni e le prescrizioni espresse attraverso la presente Normativa contengono la disciplina generale e particolare relativa al territorio comunale e si riferiscono agli elaborati grafici del PUC

Il Regolamento Edilizio riguarda invece norme e criteri di natura generale e prestazionale relativi a qualsiasi tipo d'intervento, indipendentemente dalla sua localizzazione all'interno del territorio, e contiene le procedure per il suo espletamento e le regole cui l'Amministrazione ed i cittadini devono attenersi ai fini del rilascio dei documenti autorizzativi.

Il RUEC, in conformità alle previsioni del PUC e delle NTA definisce i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori.

##### **Art.03 Contenuto del Piano**

Il PUC si articola in Piano strutturale (PSC), Piano Operativo (POC) e Piano Operativo Attuativo (PA) i cui contenuti sono disciplinati dall'art.3 LR 16/2004.

Il Piano Strutturale ha carattere programmatico e strategico e pertanto contiene le indicazioni per il Piano Operativo e per i relativi piani Attuativi. Il PSC contiene gli indirizzi di tutela e valorizzazione del territorio urbano ed extraurbano: esplicita la logica delle reti, infrastrutturali e ambientali, le grandi attrezzature e, nell'ambito del sistema urbano, riporta le aree consolidate e quelle di trasformazione, centralità e aree specializzate.

Il Piano Operativo ha carattere vincolante e prescrittivo in relazione all'intero periodo di validità del Piano. La sua attuazione viene demandata alle specifiche contenute nel Piano Attuativo. Il POC riguarda i sistemi della mobilità, insediativo, della produzione, ambientale e delle attrezzature di scala territoriale. Nell'ambito del Sistema insediativo si distinguono quelli storico e

prevalentemente residenziale totalmente e/o parzialmente edificato inoltre le aree di trasformazione ad uso misto distinte per le rispettive percentuali d'uso residenziale, terziario, produttivo. Nel Sistema insediativo sono individuate le aree destinate a standard urbanistici esistenti e le indicazioni per quelle di progetto (~~includere nei comparti~~) inoltre le aree pubbliche da riqualificare.

Il Piano Attuativo individua le modalità di attuazione del Piano **operativo** ~~nel primo triennio~~. In particolare il PA per quanto riguarda il sistema insediativo storico e prevalentemente residenziale totalmente e/o parzialmente edificato rimanda alla scheda normativa specifica nella quale per ciascuna voce è indicata la modalità di attuazione. Analogamente per Sistemi della mobilità, insediativo, della produzione. In relazione invece alle aree di trasformazione l'attuazione viene definita attraverso comparti prioritari e aree oggetto di *Project Financing*. Sono altresì individuati gli standard urbanistici esistenti e di progetto inclusi nei comparti e le attrezzature territoriali esistenti e di progetto incluse nei comparti.

Il Piano Operativo e il Piano Attuativo contengono le prescrizioni generali e specifiche nonché tutto quanto compete alla attuazione degli interventi sul territorio e fanno riferimento all'articolato della presente normativa.

La disciplina della tutela ed uso del suolo si avvale delle prescrizioni riportate negli elaboratori grafici di progetto in scala 1/5.000 e 1/2.000, nonché della presente Normativa, con correlati indici e parametri.

#### **Art.04 Elaborati del Piano**

##### **Piano Strutturale (PSC)**

###### **QUADRO DEGLI OBIETTIVI E DELLE STRATEGIE**

- PSC R Relazione generale
- PSC RSE Relazione Socio-economica
- PSC Rc Relazione Coerenza PTCP

###### **QUADRO DELLE REGOLE**

- PSC QR Quadro delle regole

###### **QUADRO DELLE SCELTE**

- |         |  |                  |
|---------|--|------------------|
| PSC 1.1 | Inquadramento territoriale                         | 1/25.000         |
| PSC 1.2 | Vincoli tutele vulnerabilità ambientale            | 1/10.000         |
| PSC 1.3 | Lo stato dell'ambiente:                            |                  |
|         | 1.3.1 Uso agricolo del suolo                       | (5 tavv.)1/5.000 |
|         | 1.3.2 Identificazione dei paesaggi locali          | (5 tavv.)1/5.000 |
| PSC 2.0 | Piano Strutturale                                  | 1/10.000         |
| PSC 2.1 | Piano Strutturale                                  | (5 tavv.)1/5.000 |
| PSC 3.1 | Qualità territoriale: il paesaggio bene collettivo | 1/10.000         |
| PSC 3.2 | Qualità urbana: il disegno dello spazio pubblico   | (3 tavv.)1/2000  |

##### **Piano Operativo (POC)**

- |         |  |   |
|---------|--|---|
| POC 1.1 | Mappa dei vincoli                                    | (5 tavv.)1/5.000  |
| POC 1.2 | Classificazione del suolo -                          | (5 tavv.)1/5.000  |
| POC 1.3 | Piano Operativo – generale                           | (5 tavv.)1/5.000  |
| POC att | Piano Operativo Attuativo – nuclei urbani e frazioni | (3 tavv.)1/2000   |
| POC N   | Normativa  |   |
| POC NSc | Schede comparti                                      |   |
| POC R   | Relazione illustrativa                               | Descrizione e Programmazione degli interventi <del>nel triennio</del> |

L'insieme di questi elementi costituisce l'apparato di norme scritte e disegnate del PUC volte alla definizione di diritti, regole ed opportunità che il Piano Operativo introduce e che trovano corrispondenza negli articoli della Normativa come "contenuto di testo" e nelle legende degli

elaborati grafici.

In caso di contrasto, prevale la dizione contenuta nella presente Normativa. Per le indicazioni grafiche riportate su più elaborati, in caso di difformità, prevalgono quelle rappresentate con maggiore dettaglio.

In caso di contrasti con il DPR 380/2001 (Testo unico dell'edilizia) e similari, prevalgono le norme nazionali o quelle eventualmente più restrittive della presente Normativa e del Regolamento Edilizio.

Ogni puntuale rimando normativo è riferito alla data di redazione del presente documento e, in caso di modifica delle norme sovraordinate, va conseguentemente interpretato.

## **Le norme**

### **Art.05 Articolazione della Normativa**

La presente Normativa si articola in cinque Titoli:

- il primo titolo contiene norme generali;
- il secondo titolo contiene norme riferite alla classificazione del suolo e al regime edificatorio del territorio e fanno riferimento all'attuazione del POC ovvero agli elaborati grafici POC 1.2 (Classificazione del suolo) e POC att (Piano Operativo Attuativo) nonché alle schede comparti (POC NSc);
- il terzo titolo riguarda la disciplina del territorio distinto in Sistema insediativo, Sistema della produzione e Sistema ambientale di cui agli elaborati grafici POC 1.3 e POC att.
- il quarto titolo si riferisce alle Aree di tutela e si riferiscono all'elaborato grafico POC 1.1;
- il quinto titolo contiene le norme riferite alle modalità attuative del Piano.

### **Art.06 Limiti, validità e gradi di prescrittività delle norme**

Le presenti norme introducono i seguenti requisiti:

- uso di densità territoriali ammesse sulle singole parti di territorio espresse in termini di "indice di utilizzazione", vale a dire nel rapporto fra mq netto utile di pavimento e mq di terreno a disposizione;
- distinzione del territorio in aree di integrazione funzionale (nelle quali sono consentite attività, usi e funzioni diverse) e aree della specializzazione funzionale, con attività specializzate generalmente non compatibili con altre attività, nonché aree incluse nelle risorse ambientali del territorio.

Il Piano introduce la distinzione tra "norme prescrittive" (riferite agli elementi rigidi e vincolanti, cioè a scelte non negoziabili) e "norme indicative" (riferite a norme ripetute su più elaborati o a questioni secondarie e non essenziali). Tale distinzione viene di volta in volta specificata. La presente normativa include inoltre articoli con carattere descrittivo il cui contenuto è funzionale alla comprensione di criteri e metodologie introdotte dal PUC.

### **Art.07 Carattere degli indici**

Il PUC esprime le densità territoriali ammesse nelle singole parti di territorio come indici di superficie netta utile. L'uso del suddetto indice risponde alle esigenze urbanistiche regolate dal Piano ed a principi a carattere ecologico e bioclimatico.

Il D.M. 02.04.68 - art.7 fissa densità territoriali massime nei diversi casi, analogamente la Legge della Regione Campania 20.03.82 n.14, e le esprime in termini di mc edificabili in rapporto ai mq. di riferimento ed in particolare la densità territoriale relativa ai singoli lotti liberi, di completamento, di ristrutturazione, di espansione residenziale.

Nel rispetto di tali norme generali, la presente Normativa esprime densità in termini di "indici di utilizzazione" avendo verificato che le Superfici Utili Nette ammesse (tenendo conto del passaggio a superfici lorde, di altezze interpiano minime e, per produrre i benefici desiderati, di un margine sui riferimenti convenzionali) corrispondano a "indici di fabbricazione volumetrici" inferiori a quelli richiamati dalle norme generali.

La cubatura delle costruzioni dovrà quindi essere calcolata ai soli fini dell'art. 41- sexies della Legge 17.08.42 n.1150, come modificato dalla Legge 24.03.89 n.122 che fissa i mq. da destinare a parcheggio in rapporto ai mc. costruiti.

Nelle aree agricole la normativa si esprime con indici di Fabbricabilità Fondiaria (mc/mq) per conformità con la vigente legislazione regionale relativa alle zone agricole.

#### **Art.08 Criteri generali per tipi di attività**

##### ***Attività residenziali:***

Residenza stabile: alloggi aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso permanente ai sensi del Regolamento Edilizio. Sono compresi gli spazi accessori alla residenza quali laboratori, ripostigli, lavanderie ecc.. Sono inclusi gli spazi di servizio, privati e condominiali, gli spazi per il lavoro domestico ed attività comuni non moleste.

Residenza speciale: riferita a classi e categorie di utenti tipo studenti, anziani.

Residenza temporanea o turistica (ricettività): alloggi destinati ad uso stagionale e relativi spazi di servizio. Le abitazioni turistiche sono differenziate da quelle permanenti per caratteristiche tipologiche, dimensionali ed attrezzature.

##### ***Attività terziarie:***

Usi di tipo diffusivo: uffici, studi professionali, ambulatori medici, artigianato di servizio, laboratori artigianali per attività non moleste, mostre ed esposizioni, attività sociali, culturali, ricreative e simili.

Attività direzionali: uffici di grandi dimensioni, pubblici e privati, le attività direzionali e le sedi di rappresentanza, le attività amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative, istituti di ricerca, sedi di informatica ed elaborazione dati.

Attività commerciali al dettaglio: spazi di vendita e servizio, spazi tecnici, di magazzino e di esposizione al servizio dell'attività commerciale al dettaglio regolati con riferimento alla L.R.1/2000.

Commercio specializzato e attività espositive: centri commerciali a vendita diretta, supermercati, esposizione e vendita auto, elettrodomestici, prodotti per la casa. Fanno parte dell'uso gli spazi di vendita, di servizio, tecnici e di magazzino.

Commercio all'ingrosso: attività commerciali all'ingrosso inclusi gli spazi espositivi, uffici, magazzini, depositi, spazi tecnici di supporto e servizio.

##### ***Attività di servizio:***

Attività pararicettive ed esercizi pubblici: ristoranti, pizzerie, trattorie, bar, sale ritrovo, fatta esclusione di locali destinati ad attività rumorose o ad elevata affluenza di pubblico (come definite al successivo punto, discoteche, ...). Fanno parte dell'uso gli spazi destinati al pubblico, spazi di servizio, spazi tecnici e di magazzino.

Attività di tipo ricreativo-culturale: cinema, teatri, mediateche, ecc.

Attività di tipo ricreativo ludico-sportivo: sale gioco, palestre,

Attività di mercato

Attività di tipo ricreativo destinate ad attività rumorose o ad elevata affluenza di pubblico: discoteche, luoghi di ritrovo, disco-bar, etc.

Stazioni di servizio e distribuzione carburante: attrezzature ed i servizi di distribuzione carburante, assistenza automobilistica, autolavaggio ivi comprese le attività commerciali di servizio all'utenza automobilistica con i relativi spazi tecnici e servizi di ristoro, questi ultimi fino alla superficie massima di 100mq.

##### ***Servizi collettivi:***

Istruzione inferiore e superiore: scuola materna, elementare, secondaria

Verde attrezzato: parco urbano, parco gioco, villa comunale, ...

Sport e tempo libero: gioco bambini, campo sportivo, piscina, bocce, ...

Sanitarie: poliambulatorio, clinica, assistenza socio-sanitaria, ...



Religiose: chiese, edifici per altro culto, istituti religiosi

Ricreative, culturali, sociali: museo, biblioteca, sala spettacolo, centro sociale,...

Amministrative ed altro: sede comunale, ufficio postale, depuratore, mattatoio, uffici di pubblica sicurezza, comandi stazione dell'arma dei Carabinieri, ecc..

***Attività produttive:***

Attività artigianali produttive e laboratoriali compatibili: usi artigianali compatibili con l'ambiente urbano secondo quanto prescritto da leggi nazionali e regionali e dal Regolamento Edilizio, e gli usi incompatibili che sono localizzati in aree esterne ai nuclei urbani. Per le attività artigianali localizzabili in aree urbane o comunque a ridosso di zone residenziali sono compresi i soli spazi produttivi, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici con un massimo di SUN totale di 200 mq. Inoltre, dove specificamente espresso dalla presente normativa sono ammessi usi residenziali connessi all'attività produttiva.

Attività artigianali produttive e laboratoriali non compatibili: usi artigianali non compatibili con l'ambiente urbano secondo quanto prescritto da leggi nazionali e regionali e dal R.E., localizzati in aree esterne ai nuclei urbani. Sono compresi gli spazi produttivi, uffici, magazzini, spazi espositivi, spazi di servizio, eventuale alloggio custode. Per le attività artigianali localizzabili in aree urbane o comunque a ridosso di zone residenziali sono compresi i soli spazi produttivi, spazi di servizio, spazi tecnici con max SUN totale di 200 mq

Attività produttive industriali e manifatturiere compatibili: tipi di attività industriali compatibili con l'ambiente urbano secondo quanto prescritto da leggi nazionali e regionali e dal R.E. Per le attività industriali localizzabili in aree urbane o comunque a ridosso di zone residenziali sono compresi i soli spazi produttivi, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici con un massimo di SUN totale di 200 mq. Inoltre, dove specificamente espresso dalla presente normativa sono ammessi usi residenziali connessi all'attività produttiva.

Attività produttive industriali e manifatturiere non compatibili: tipi di attività industriali incompatibili con l'ambiente urbano secondo quanto prescritto da leggi nazionali e regionali e dal R.E. localizzate in aree esterne ai nuclei urbani. Sono compresi gli spazi produttivi, uffici, magazzini, spazi espositivi, spazi di servizio, eventuale alloggio custode.

Impianti per la prima lavorazione e conservazione di prodotti agricoli e zootecnici: cantine sociali o aziendali, disidratatori, caseifici, sociali o aziendali frigo, etc. annessi ad aziende o consorzi di aziende che lavorano prevalentemente prodotti propri, centri aziendali di servizio alle aziende agricole per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli e le relative strutture complementari, comprese le abitazioni per il personale di custodia queste ultime con una SUN totale di 320 mq. Non sono comprese attività meramente industriali che rientrano nell'uso di cui al successivo comma.

***Attività agricole produttive:***

Abitazioni agricole: edifici il cui uso è riservato ai soggetti aventi i requisiti di cui al Titolo II L.R.14/82 nonché le Norme del Piano del Parco ovvero dell'imprenditore agricolo professionale. L'uso comprende oltre agli spazi abitativi veri e propri anche gli spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, ecc.). Si considerano tali anche gli edifici colonici posti in zone agricole, ma recuperati o recuperabili ad uso di civile abitazione o ad altri usi compatibili, e abitazioni sparse destinate ad uso civile e/o autorizzati ai sensi della Legge 28.02.85 n.47.

Fabbricati di servizio, aziendali o interaziendali: depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola, rimesse per macchine agricole, ed analoghe costruzioni assimilabili, al servizio di aziende singole od associate. Comprende anche piccoli ricoveri per allevamento zootecnico, di dimensione non superiore a 100 mq se per bovini o equini, 50 mq. se per animali di bassa corte, 30 mq. se per suini.

Serre: comprendono strutture provvisorie e strutture fisse per floricoltura e orticoltura intensive di tipo aziendale.

Allevamenti zootecnici: allevamenti zootecnici di dimensione superiore a quella prevista dal precedente **capoverso** ~~punto~~ 2. aventi carattere aziendale o interaziendale o industriale



(allevamenti zootecnici di pennuti, animali da pelliccia, bovini, equini, suini, di cani ecc. ed allevamenti ittici). Sono compresi nell'uso anche gli edifici di servizio, depositi, uffici e eventuali alloggi per il personale, per questi ultimi sino a occupare una SUN totale di 320 mq.

Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo: strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, depositi, serbatoi, rimesse ed officine per macchine agricole, etc., non appartenenti ad una specifica azienda agricola; è compreso inoltre un alloggio per il titolare o il personale di custodia, con una Su massima di mq.150.

Opere di trasformazione del territorio agricolo: opere di trasformazione del territorio (quali movimenti di terra, sbancamenti a fini colturali, scavi, perforazioni di pozzi, ecc.), finalizzate all'attività agricola ma eccedenti le normali operazioni agronomiche: elettrodotti, metanodotti, gasdotti, acquedotti, impianti e relative stazioni di trasformazione o pompaggio ed oleodotti, depositi speciali e/o pericolosi previa approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale.

Attività di agriturismo: attività come definite dalla legislazione nazionale e regionale limitatamente, per gli usi di tipo abitativo e ricettivo, agli edifici esistenti sul fondo con caratteristiche funzionali e compatibili a tali usi.

## **Glossario dei termini**

### **Art.09 Parametri urbanistici**

Le norme richiamano i seguenti indici urbanistici:

#### **Indice di edificabilità**

**Ie** edificabilità in termini di mq/mq che il PUC riconosce come attributo della proprietà ai terreni soggetti a trasformazione urbanistica.

#### **Coefficiente di occupazione suolo**

**Cos** rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Va calcolato considerando l'area coperta e la superficie fondiaria.

$$\text{Cos} = \text{Ac/Sf}$$

#### **Indice di utilizzazione territoriale**

**It** rapporto - tra la superficie netta utile di solaio (SUN) e la corrispondente superficie territoriale (St) - fissato dallo strumento urbanistico.

$$\text{It} = \text{SUN/St}$$

#### **Indice di utilizzazione fondiaria**

**If** rapporto - tra la superficie netta utile di solaio (SUN) e la corrispondente superficie fondiaria (Sf) - fissato dallo strumento urbanistico.

$$\text{If} = \text{SUN/Sf}$$

#### **Rapporto di copertura**

**Rc** Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Per rapporto di copertura, espresso in mq/mq, si intende il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria o territoriale. **Rc = Sc/Sf o Rc = Sc/St**

#### **Indice di piantumazione**

**Ip** numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro con eventuale specificazione delle essenze.

#### **Unità minima d'intervento**

**Um** l'insieme di una o più unità edilizie che presenti le seguenti caratteristiche:

- sia funzionalmente autonoma nel rapporto con la viabilità pubblica circostante e con la rete dei sottoservizi
- presenti un regime fondiario chiaramente individuabile su basi catastali
- sia suscettibile di autonomi interventi tali da non compromettere la stabilità di Um

finitime ovvero tali da configurare una unità statica identificata dal piano interrato alla linea di colmo della copertura.

#### **Unità fondiaria agricola**

**UA** o unità agricola intesa come l'insieme dei terreni e fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone società di capitali, cooperative).

#### **Indice di fabbricabilità fondiaria**

**Iff** rappresenta il numero di metri cubi effettivamente costruibili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. È utilizzato nelle sole aree agricole.

#### **Carico urbanistico**

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso

#### **Dotazioni territoriali**

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

#### **Densità territoriale**

**Dt** la densità territoriale è il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la superficie territoriale della stessa.

#### **Densità fondiaria**

**Df** la densità fondiaria esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili di una zona e la sua superficie fondiaria.

### **Art.10 Parametri edilizi**

Sono parametri edilizi di riferimento i seguenti: Allineamento, Altezza dell'edificio, Altezza media di locali e spazi interni, Area coperta, Arretramento, Coefficiente di frammentazione, Distacco, Misura della distanza, Nuova costruzione, Piano di spiccato, Piani fuori terra, Piano interrato, Piano seminterrato, Quota di spiccato, Volume.

Per le definizioni dei parametri edilizi di riferimento si rimanda a quanto riportato nel Ruc.

Le norme richiamano i seguenti parametri:

#### **Allineamento-**

~~Linea su cui deve obbligatoriamente sorgere l'edificio-~~

#### **Altezza dell'edificio-**

~~Differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di progetto, interessata dalla facciata che si considera, e:-~~

~~—— l'estradosso dell'ultimo solaio, per coperture piane;-~~

~~—— la linea di gronda superiore (intesa come linea d'attacco, reale o di proiezione, tra tetto inclinato e parete esterna verticale), per coperture inclinate; se la pendenza del tetto supera il 30% l'altezza va misurata fino ai 2/3 della proiezione verticale del tetto, con sottotetto abitabile o meno-~~

~~Se l'edificio è coperto a terrazzo, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di~~

~~terra definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di progetto nel caso risulti al disotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.~~

~~Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima consentita prevista dalle norme del PUC.~~

~~Per le costruzioni terrazzate è possibile calcolare l'altezza separatamente per ogni singolo corpo, sempre che questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e la loro larghezza non sia inferiore a metri 5.~~

~~Per gli edifici con livello seminterrato, chiuso per almeno 2/3 su tre fronti, l'altezza va calcolata a partire dalla quota più bassa della strada o della linea di terra o della sistemazione esterna, presente lungo i fronti chiusi.~~

~~La sistemazione di progetto del piano di utilizzo esterno del terreno, pavimentato o non pavimentato, non può, in ogni caso, modificare la quota preesistente o quella eventualmente fissata dal Piano particolareggiato, per più di 0,50 mt (fatte salve rampe e scale di accesso).~~

~~L'altezza degli edifici, non può superare i limiti massimi fissati per le singole zone dal PUC, ad eccezione dei volumi e degli altri manufatti ad uso puramente tecnologico, quali extracorsa-ascensori, comignoli e ciminieri, torri di ventilazione e di raffreddamento, serbatoi, trincee, pali, tralicci, antenne e simili.~~

#### **Altezza media di locali e spazi interni**

~~Rapporto tra il volume interno e la superficie utile  $hm = V_i/S_{int}$~~

#### **Area coperta**

~~Proiezione di tutti i corpi di fabbrica, compresi porticati, tettoie, verande, bow-window. Sono da escludere dal computo dell'area coperta:~~

~~—— balconi, cornicioni e gronde se con sporgenza inferiore a 120 cm~~

~~—— pensiline d'ingresso se non superano i 10 mq di superficie~~

~~—— impianti ed autorimesse interrate per almeno i 3/4 della loro altezza e coperte interamente da almeno 30 cm di terra coltivabile a prato~~

~~—— piscine e vasche all'aperto~~

~~—— aie, concimaie e serre di coltura, in zona agricola~~

#### **Arretramento**

~~Minima distanza che l'edificio deve osservare da una infrastruttura varia o da attrezzatura pubblica. L'arretramento vincola la posizione dell'edificio, ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, sicché la densità edilizia o l'indice di utilizzazione si applicano all'intero lotto.~~

#### **Coefficiente di frammentazione**

~~Estensione massima delle superfici di copertura ad unico livello.~~

#### **Distacco**

~~Minima distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici od opere preesistenti o dal confine. La misura del distacco fra gli elementi considerati, compresi balconi chiusi o aperti, ad esclusione di cornicioni e gronde sporgenti meno di 70 cm.~~

#### **Misura della distanza**

~~Si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli edifici o gli elementi che si considerano, compresi balconi aperti e chiusi, ma esclusi i cornicioni e le gronde sporgenti meno di 70 cm. La distanza dalle strade si misura dal punto dell'edificio più vicino al~~

~~confine della proprietà stradale, esclusi balconi aperti e gronde, salvo che questi possano ostacolare la circolazione veicolare e pedonale.~~

~~La misurazione della distanza deve essere radiale e, inoltre, ai fini del conteggio dei piani fuori terra devono essere computati tutti i piani abitabili, ovvero che consentano la presenza costante delle persone, seppure seminterrati con terreno in pendio.~~

**~~Nuova costruzione~~**

~~Realizzazione di un immobile prima non esistente e/o sostanzialmente o totalmente diverso dal precedente.~~

**~~Piano di spiccato~~**

~~Piano orizzontale passante per la quota di spiccato.~~

**~~Piani fuori terra~~**

~~Numero totale dei piani interamente fuori terra. Si conta sul prospetto più alto dell'edificio; se il terreno è in pendio non si computa il seminterrato abitabile verso valle, purché sotto di esso non si ricavino altri locali abitabili. Negli edifici su pilotis, in quelli con 1 o 2 piani fuori terra e negli edifici su terreni in pendio non si computa l'eventuale piano dei pilotis oppure il piano di servizio a livello di terra o verso valle, purché la quota del primo piano abitabile non superi i m.2,60 nel punto più alto della linea di spiccato e l'altezza interna del piano di servizio non superi i m.2,40.~~

**~~Piano interrato~~**

~~Si considera interrato la porzione di un edificio il cui intradosso del solaio superiore rimane in ogni punto ad una quota che non supera quella del terreno o della sistemazione esterna circostante per più di 0,90 mt., fatta eccezione per le eventuali rampe di accesso.~~

**~~Piano seminterrato~~**

~~Piano il cui pavimento è più basso del marciapiede pubblico o del terreno sistemato esternamente, mentre il soffitto è fuori terra, cioè al di sopra del livello del marciapiede o del terreno sistemato, per più di 0,90 mt.~~

**~~Quota di spiccato~~**

~~La quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione. Qualora manchi il marciapiede pubblico la quota di spiccato è stabilita dal Settore Urbanistica edilizia comunale in base alla sistemazione del terreno.~~

**Superficie fondiaria**

**Sf** ~~Si intende la superficie suscettibile di edificazione diretta, risultante dalla superficie territoriale (St) cui siano state detratte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di quelle oggetto di trasferimento delle capacità edificatorie. Nel caso di intervento edilizio diretto, riguardante nuove costruzioni, le aree per urbanizzazione primaria (verde e parcheggi) sono comprese nella superficie fondiaria.~~

~~Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.~~

~~La superficie fondiaria, generalmente espressa in mq, è l'area del lotto edificato (o edificabile) comprensiva delle aree di pertinenza dell'edificio; si può anche esprimere quale porzione della superficie territoriale misurata al netto delle aree di uso pubblico o aree di urbanizzazione primaria e secondaria e delle strade esistenti e di progetto. **Sf = St – standard – strade**~~

**Superficie minima del lotto**

~~Area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di strumento urbanistico esecutivo, area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.~~

#### **Superficie coperta**

**Sc** Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.  
~~quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili dell'edificio  
inoltre dei porticati.~~

#### **Superficie integrata**

**Si** quella riferita a zone destinate a nuovi complessi insediativi e che aggiunge alla superficie fondiaria quella per spazi pubblici o riservati a attività collettive (Artt.3 e 5. DM 1444/ 68).

#### **Superficie permeabile**

**Sp** la parte della superficie territoriale o della superficie integrata, come specificata dalle seguenti norme, permeabile in modo profondo, ovvero senza manufatti interrati e pavimentazioni impermeabile.

#### **Superficie residenziale integrata**

**Sri** quella riferita alle zone destinate a nuovi complessi insediativi residenziali e che aggiunge alla superficie fondiaria quella per spazi pubblici o riservati ad attività collettive

#### **Superficie territoriale**

**St** ~~Si intende la superficie complessiva di un'area a cui il PUC attribuisce destinazione d'uso omogenea.~~

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. La superficie territoriale, espressa in mq, è la superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura.

#### **Superficie utile netta di pavimento**

**Sun** somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e entro terra, al netto delle murature, cioè delimitate dal perimetro interno delle murature, escludendo cantine, depositi e autorimesse se interrate per almeno i  $\frac{3}{4}$  della loro altezza libera interna purchè nei limiti richiesti dalla L. 122/89, sottotetti la cui altezza libera interna sia inferiore a 1,80 m o, qualora si tratti di sottotetti esistenti, la cui altezza media interna sia inferiore a 2,20 m come da L.R. 15/2000, porticati per la parte destinata ad uso pubblico o condominiale, servizi tecnici.

#### **Volume**

~~V~~ ~~somma dei prodotti della superficie utile lorda di ogni piano per la relativa altezza lorda (differenza di quota tra pavimento del piano in esame e quello del successivo, compreso spessore del solaio). Per l'ultimo piano l'altezza da computare va dal piano di calpestio all'estradosso del solaio di copertura, misurato nel punto medio nel caso di copertura inclinata.~~

### **Art.11 glossario specifico del regime dei suoli**

**Territorio urbano** l'aggregato di case contigue o vicine con interposte strade, piazze e simili, o comunque brevi soluzioni di contiguità caratterizzato dall'esistenza di servizi pubblici costituenti una forma autonoma di vita sociale coordinata dal centro stesso. Il territorio urbano si riferisce a Vallo centro.

**Territorio di frangia** le zone caratterizzate da gruppi di case senza servizi ed esercizi pubblici, come ad esempio le propaggini del tessuto edilizio che dal centro vanno verso la campagna e i nuclei edificati minori (es. le frazioni), delimitati dai limiti infrastrutturali quali ferrovie,

strade e naturali quali corsi d'acqua, zone acclivi ecc.

**Frazioni** l'aggregato di case contigue o vicine con interposte strade, piazze e simili, o comunque brevi soluzioni di contiguità caratterizzato dall'esistenza di servizi pubblici costituenti una forma autonoma di vita sociale coordinata dal centro stesso. Riguarda le frazioni di Massa, Angellara e Pattano ovvero aree edificate con continuità dei nuclei urbani secondari.

**Territorio aperto** rientrano in questa definizione tutte le aree non ricadenti nelle regioni precedenti.

## **TITOLO II**

# **CLASSIFICAZIONE DEL SUOLO E REGIME EDIFICATORIO DEL TERRITORIO**

### **Art.12 Classificazione del territorio: criteri generali e livelli di prescrittività**

Con riferimento alla Legge Regionale n. 16/2004, art. 23 il regime edificatorio dei suoli è disciplinato dal PUC in relazione:

- allo stato di fatto
- allo stato di diritto
- alle scelte del piano ovvero alle parti investite da trasformazione o modificazione appartenenti alla regione urbana, periurbana o aperta, investendo suoli destinati o meno a passare da usi agroforestali ad usi urbani

#### *classificazione del suolo*

La descrizione dello stato di fatto dei suoli, contenuta nella serie di elaborati grafici POC1.2 in scala 1/5.000, suddivide il territorio in 4 classi:

- TU Territorio urbano: aree edificate con continuità del centro urbano principale;
- TP Territorio di frangia: siti estranei ed i siti semirurali;
- TA Territorio aperto: restanti suoli
- F Frazioni: aree edificate con continuità dei nuclei urbani secondari;

## **Livelli di urbanizzazione**

### **Art.13 Territorio urbano**

È distinto nei seguenti sottoinsiemi:

- tessuto consolidato, parte del territorio costituito dai tessuti urbani antichi e recenti sviluppati secondo maglie più o meno regolari, articolati in una serie di edifici tipo logicamente affini, di cortili e giardini, di strade, piazze e servizi fittamente interconnessi.
- lotti interclusi, particelle rimaste o divenute inedificate all'interno del tessuto urbano di ridotte dimensioni, da considerarsi integranti all'area edificata con continuità.
- vuoti urbani, particelle rimaste o divenute inedificate all'interno del tessuto urbano che nonostante la loro maggiore consistenza dimensionale possono considerarsi parte integrante all'area edificata con continuità.

L'indice convenzionale di edificabilità riferito al territorio urbano è **le = 0,35**

### **Art.14 Territorio di frangia**

È distinto nei seguenti sottoinsiemi:

- tessuto marginale in formazione, costituito dalle propaggini del tessuto edilizio che dal centro vanno verso la campagna e/o le frazioni;
- tessuto agricolo residuale, aree agricole residuali rimaste intrappolate tra il tessuto edilizio in formazione e le infrastrutture esterne.

L'indice convenzionale di edificabilità riferito al territorio di frangia è **le = 0,20**

### **Art.15 Territorio aperto**

Zone a carattere preminentemente agricole (agri e pascoli), oppure aventi forte connotazione naturalistica (aree forestali, territori sterili o impervi, formazioni rocciose). All'interno di tale territorio sono inclusi i cosiddetti "siti estranei" ossia "quelle aree speciali la cui collocazione è indispensabile per l'attività che ospitano e che dipendono o da prerogative intrinseche dei luoghi, o perché devono occupare posizioni strategiche ecc.

L'indice convenzionale di edificabilità riferito al territorio aperto è **le = 0,18**



## **Art.16 Frazioni**

Si tratta di "località abitata, priva del luogo di raccolta che caratterizza il centro abitato, costituita da un gruppo di case contigue e vicine, con interposte strade, sentieri, piazze, aie, piccoli orti, piccoli incolti e simili, purché l'intervallo tra casa e casa non superi trenta metri" (dall'allegato al DPR n. 223 del 30/05/1989 - nucleo abitato).

Le frazioni risultano articolate nei seguenti sottoinsiemi:

- tessuto consolidato, costituito dai tessuti urbani sviluppati lungo le strade di accesso al nucleo principale, articolati in una serie di edifici tipo logicamente affini.
- tessuto da completare, aree interessate da lottizzazioni parzialmente edificate di recente formazione per le quali è necessario verificare che il rapporto di copertura e la densità fondiaria cui danno luogo li determini come zona omogenea del tipo B (DI 1444/68).

L'indice convenzionale di edificabilità riferito al territorio delle frazioni **le = 0,20**

## **Art.17 Comparto e regole perequative**

Il PUC si attua attraverso la perequazione e quindi tramite la formazione di Comparti (o comparti edificatori).

La perequazione urbanistica consiste nel riconoscere ai proprietari un reale diritto edificatorio la cui misura è attribuito fisso della classe di appartenenza dei terreni. Tale diritto è la quantità di edificazione spettante al terreno espressa in *Superfici Utili Nette* (SUN) ammessa sulla *Superficie Territoriale* (ST) del comparto.

~~Lo sfruttamento di qualsiasi potenzialità edificatoria che il PUC preveda oltre tale misura è prerogativa riservata al pubblico che ne dispone nei modi che ritiene più opportuni ai fini dell'interesse collettivo e generale.~~

~~La quantità di edificazione spettante al terreno viene distinta da quella spettante al pubblico che nel caso specifico riguarda la *Quantità di edificazione spettante al pubblico per la realizzazione di alloggi pubblici* (SUNC).~~

La Superficie utile netta SUNC è la quantità di edificazione spettante al privato per la realizzazione di alloggi di edilizia sociale (ERS), di cui all'art.43 quinquies comma 2 della Lr 5/2024, integrata con l'edilizia libera.

Nei casi di trasformazione urbanistica, dove si applicheranno le regole della perequazione, il PUC individua ~~49~~ **17** comparti in *aree di trasformazione ad uso misto integrate con il sistema ambientale* articolate in ~~3~~ **4** diverse tipologie a seconda del mix funzionale:

- C1- a prevalente uso residenziale con attività terziarie
- C2- a prevalente uso residenziale con attività terziarie e ricettive
- C3- ad uso misto residenziale terziario e produttivo (cfr. POC 1.3 e POC att).

~~Dei complessivi 19 comparti dei quali si compone il PUC, 10 sono attuati con il primo Piano Operativo (cfr. schede comparti e tabella allegate)~~

**I comparti sono attuati attraverso le schede e tabelle allegate.**

~~La *Superficie Territoriale* (ST) del comparto viene distinta in SI (parte riservata al Privato su cui realizza la SUN) e la SC (superficie destinata al Comune)~~

La Superficie Territoriale (ST) del comparto equivale alla SI (parte riservata al Privato su cui realizza la SUN ed eventuale SUNC).

SI. Per la SI viene individuata la quota parte da cedere corrispondente a standard e opere di urbanizzazione e la Superficie Fondiaria residua. Inoltre sono indicati il numero di alloggi da realizzare e la ripartizione della SUN nei diversi usi (residenziale, uffici, commercio, ricettività). In caso di ~~cessione di alloggi~~ **di edilizia sociale o convenzionata integrata con l'edilizia libera** viene individuata la SUNC ovvero la quota di superfici per alloggi residenziali pubblici (SUNC) da realizzare nella SI (parte riservata al privato).

~~SC. Per la SC (superficie destinata al Comune) viene individuata la quota~~

~~relativa al fabbisogno di attrezzature di scala territoriale (STAP) e/o le Superfici su cui realizzare la quantità di edificazione spettante al Comune (SFP) ed in particolare le Superfici per alloggi residenziali pubblici (SUNC)~~

A ciascun comparto è associata una determinata SUN espressa dall'indice riferito a ciascun lotto coinvolto in relazione alla sua classe di suolo. Nel caso in cui i suoli siano interessati da vincoli ricognitivi o conformativi si applica un indice convenzionale di riduzione rispetto a quello previsto per la specifica classe di suolo.

La SUN riguarda tutti i lotti inclusi in ciascun comparto, questa può essere trasferita su terreni altrui nell'ambito dello stesso comparto, per accordo tra privati.

~~I comparti si attuano attraverso tre differenti modalità:-~~

- ~~1. Individuazione di una quota parte della Superficie del Comparto (ST) destinata al Comune pari al 40% della ST.~~
- ~~2. Individuazione di una quantità di Superfici Utili nette (SUN) residenziali realizzate dai Privati nell'ambito di quelle consentite all'interno del Comparto e cedute al Comune.~~
- ~~3. Individuazione di una quota parte della Superficie del Comparto (ST) destinata al Comune pari al 20% della ST e di una quantità di Superfici Utili nette (SUN) residenziali realizzate dai Privati, tra quelle consentite all'interno del Comparto, da cedere al Comune.~~

~~I comparti si attuano sia unitariamente sia per sub-comparti attraverso Pua. In entrambi i casi devono seguire le quantità, indici e parametri individuati nelle singole schede.~~

~~Le schede riportano due opzioni da concordare preventivamente con le esigenze del Comune, precisamente:~~

~~1.opzione: Individuazione di una quantità di Superfici Utili nette (SUNC) residenziali per l'Edilizia residenziale sociale (ERS), di cui all'art.43 quinquies comma 2 della Lr 5/2024, realizzata dai Privati di cui il 10% ceduta al Comune e il restante 90% dovrà essere commercializzata con una riduzione del prezzo di vendita di almeno il 30% rispetto alle analoghe superfici utili poste in vendita a libero mercato, ferme restando le procedure di assegnazione degli stessi mediante bando pubblico gestito dal Comune con la individuazione dei requisiti socioeconomici degli assegnatari. Il 10% di SUNC ceduto al Comune sarà assegnato con bando pubblico, oppure, nel caso che la quota di SUNC risultasse inferiore al 45mq o se il Comune lo richiedesse, tale superficie deve essere monetizzata ai correnti costi di mercato con la riduzione del 30%.~~

~~2.opzione: Individuazione di una quota parte della Superficie del Comparto (ST) destinata al Comune pari al 40% della ST. Su tale superficie territoriale il Comune potrà realizzare sia Edilizia residenziale pubblica (ERP), di cui all'art.43 quinquies comma 1 della Lr 5/2024, con indici corrispondenti alle classi di suolo di appartenenza del singolo lotto (cfr. POC 1.2 Classificazione del suolo) e artt.12-13-14-15-16), sia attrezzature di interesse comune o generale.~~

~~La quota privata di edificazione sarà collocata su una porzione del comparto che corrisponde alla superficie edificabile effettiva e che si trova all'interno della parte riservata al privato (SI) all'interno della quale si realizza la SUN. Detta area (SI) comprende la superficie fondiaria su cui il privato realizza la SUN e le aree per Standard e opere di Urbanizzazione da cedere.~~

~~La parte riservata al privato (SI) ovvero la somma della Superficie Fondiaria e le superfici necessarie per gli standard urbanistici possono costituire il 60%, l'80% oppure il 100% della superficie territoriale totale del comparto (ST).~~

~~La restante parte della superficie territoriale totale del comparto (ST) è la parte riservata al Comune (SC). La SC è costituita:~~

- ~~— da aree pubbliche destinate al recupero fabbisogno pregresso STAP (artt. 3-4 D.L. 1444/68) oppure da aree pubbliche destinate ad attrezzature di interesse general STAG (art. 2 D.L. 1444/68);~~
- ~~— da superficie insediativa pubblica (SFP) su cui si realizza la quantità di edificazione spettante al Comune per la realizzazione di alloggi pubblici. La quantità di edificazione~~

~~pubblica da realizzare sulle suddette aree viene specificata in termini Superfici utili nette spettanti al Comune per la realizzazione di alloggi pubblici (SUNC) e in termini di numero di alloggi totali e distinti per tipologia.~~

Qualora nel perimetro del comparto siano comprese aree di proprietà pubblica, tali aree saranno coinvolte al solo scopo di unificare il disegno dello spazio pubblico.

Qualora nel perimetro del comparto siano comprese aree private già asservite **urbanisticamente** si intendono stralciate e su di esse non potrà esserci alcuna potenzialità edificatoria.

È consentito anche in edifici da destinare ad alloggi pubblici realizzare spazi a piano terra per attività collettive (uffici pubblici, ludoteche, strutture sociali di quartiere o strutture di servizio) o servizi di vicinato.

Per Superfici Utili nette spettanti al Comune per la realizzazione di alloggi pubblici (SUNC) si intende la quota di Edilizia sociale, convenzionata e/o sovvenzionata da vendere o locare a terzi mediante criteri di assegnazione previsti dall'AC attraverso stipula di apposita convenzione nella misura massima del 90% ed il residuo 10% da cedere al Comune.

**A ciascun comparto da attuare è associata una scheda composta da due tabelle con opzioni alternative tra loro, con i dati quantitativi relativi alla classe di suolo, indice convenzionale corrispondente, ridotto qualora il comparto sia parzialmente o totalmente gravato da vincoli e la quantità di edificazione totale espressa in mq di SUN (Superficie Utile Netta).**

**Inoltre è riportata, su due stralci cartografici, la suddivisione dei comparti in sub-comparti.**

~~A ciascun comparto da attuare con il primo Piano Operativo è associata una scheda composta di tre parti (cfr. POC NSc):-~~

~~**una prima parte**, a carattere prescrittivo, riporta le quantità riferite a ciascun comparto distinte in due tabelle:~~

~~in una prima tabella, la Superficie Territoriale del comparto è distinta per quantità relative alla classe di suolo (ordinate) è associato (ascisse) l'indice convenzionale corrispondente, ridotto qualora il comparto sia parzialmente o totalmente gravato da vincoli e la quantità di edificazione totale espressa in mq di SUN (Superficie Utile Netta).~~

~~in una seconda tabella, alla Superficie Territoriale del comparto distinta in **SI** (parte riservata al Privato su cui realizza la SUN, pari al 60% di ST) e **SC** (parte riservata al Comune pari al 40% di ST) sono associati:~~

~~**Standard e attrezzature generali** — in SI superfici da cedere in rapporto ai futuri abitanti e in SC superfici da cedere in rapporto al fabbisogno pregresso (STAP) o per attrezzature generali (STAG)~~

~~**Superficie fondiaria** — in SI su cui il privato realizza la SUN e in SC destinate ad interventi pubblici su cui utilizzare la quantità di edificazione spettante al Comune (SFP) per la realizzazione di ERP;~~

~~**Tipologia di alloggi residenziali** — in SI n. di alloggi privati da realizzare o da cedere al pubblico distinti per taglio (120-90-75-60mq) e in SC n. di alloggi pubblici (ERP) da realizzare distinti per taglio (120-90-75-60mq);~~

~~**Usi del suolo** — in SI Superfici Utili Nette (SUN) distinte per le diverse attività e funzioni (residenziale, uffici, commercio, ricettività, produttivo) e Superfici residenziali realizzate da privati e cedute al pubblico (SUNC) e in SC la quantità di edificazione spettante al Comune per la realizzazione di alloggi pubblici (SUNCp).~~

~~**una seconda parte**, a carattere prescrittivo, individua su due stralci cartografici i perimetri dei comparti distinti per~~

~~classi di suolo (T. Urbano, T. di frangia T. aperto, Frazione) e vincoli  
Superfici destinate al privato o al pubblico (SI, STAP/STAG e SFP)~~

~~**una terza parte**, a carattere indicativo, individua lo schema morfologico associato a~~

~~ciascun comparto con l'organizzazione dell'edificazione e degli spazi aperti ovvero la giacitura dei manufatti edilizi, il tipo di copertura, le aree permeabili e la sommaria disposizione del verde.~~

~~La tabella riepilogativa delle quantità si riferisce ai comparti da attuare con il Piano Operativo Attuativo e riguarda (cfr. POC NSc):~~

**~~Quantità relative alle Superfici Integrate (SI)~~**

~~Sono riportati per ciascun comparto i dati relativi a:~~

- ~~• Superficie territoriale (ST) del comparto,~~
- ~~• Classi di suolo corrispondenti e relative superfici,~~
- ~~• Superficie non soggetta a vincoli sulla quale si applica l'indice relativo alla corrispondente classe di suolo,~~
- ~~• Superficie soggetta a vincoli alla quale si riferisce il tipo di vincolo (N1 - area di tutela fiumi, torrenti e corsi d'acqua e N2 - area ad elevata naturalità) e l'indice da applicare, ridotto per presenza del vincolo, Superfici Utili Nette (SUN totali),~~
- ~~• tipologia di comparto in funzione delle percentuali di attività (C1, C2, C3)~~
- ~~• SUN distinte per le diverse funzioni residenziali, commerciali, uffici, ricettive, produttive~~
- ~~• Alloggi privati da realizzare distinti per taglio (60/75/90/120)~~

**~~Quantità relative alle Superfici Compensative (SC)~~**

~~Sono riportati per ciascun comparto i dati relativi a:~~

- ~~• Superficie territoriale (ST) del comparto,~~
- ~~• Classi di suolo corrispondenti e relative superfici,~~
- ~~• Tipologia di cessione (K1, K2, K3)~~
- ~~• Percentuale di suolo ceduta~~
- ~~• Superficie Compensativa (ceduta in rapporto alla percentuale corrispondente alla tipologia di cessione)~~
- ~~• Superficie Integrata (SI) residua~~
- ~~• SUN totali da realizzare dal privato e SUN residenziali sulle quali si calcola il numero di abitanti riferito alla parte privata e il numero di abitanti riferito agli alloggi pubblici (calcolati in base alla Superfici residenziali realizzate da privati e cedute al pubblico SUNC e della quantità di edificazione spettante al Comune per la realizzazione di alloggi pubblici (SUNCp)~~
- ~~• Standard da cedere in SI riferite agli abitanti futuri e distinte per tipo di attività (residenziale e terziario)~~
- ~~• Superficie per attrezzature generali da cedere (STAG)~~
- ~~• Superficie per standard da cedere in rapporto al fabbisogno pregresso (STAP)~~
- ~~• Superfici residenziali realizzate da privati e cedute al pubblico (SUNC)~~
- ~~• Quantità di edificazione spettante al Comune per la realizzazione di alloggi pubblici (SUNCp)~~
- ~~• Superficie Fondiaria Pubblica (SFP) sulla quale il Comune realizza la quantità di alloggi pubblici~~
- ~~• Alloggi pubblici da realizzare distinti per taglio (60/75/90/120).~~

## **TITOLO III**

### **DISCIPLINA DEL TERRITORIO**

#### **Art.18 Aree oggetto di norma generale:**

##### **sistemi insediativo, della produzione, ambientale, delle attrezzature territoriali**

Gli articoli a seguire regolano e descrivono gli interventi, diretti o con rimando a strumenti esecutivi, su tutto il territorio comunale - in relazione al tipo ed alle modalità di attuazione e di intervento ammessi.

Il Sistema insediativo si caratterizza per l'integrazione di attività ovvero la presenza di funzioni miste (residenziali, produttive compatibili, commerciali e terziarie, per lo svago ed il tempo libero e servizi). All'interno di queste aree sono specificate differenti discipline riferite all'edificato esistente e di nuovo impianto, articolate in funzione degli usi prevalenti ammessi al loro interno, ferma restando la possibilità di introdurre qualsiasi destinazione d'uso purché non incompatibile per motivi igienici, di salute, o altro. Destinazione prevalente è quella d'uso qualificante.

Gli altri sistemi, della produzione, ambientale, delle attrezzature territoriali riguardano principalmente aree extraurbane e contengono attività e funzioni specializzate perché considerate, secondo criteri legislativi o per esigenze di funzionalità, non compatibili con altre attività. Includono anche le aree agricole oggetto di utilizzazione a scopi produttivi e le attrezzature territoriali, per la gran parte individuate in aree definite ed esterne perché necessitano di particolari requisiti di tipo localizzativo.

Il PUC suddivide il territorio in aree per le quali indica le attività ammesse, integrate o specifiche. Per ciascuna di queste aree sarà di volta in volta specificata la corrispondenza con le zone territoriali omogenee (z.t.o.) di cui al D.M. 02.04.68 n.1444. All'interno di ciascuna delle aree individuate dal PUC sono comprese le superfici da destinare a spazi pubblici in conformità all'Art.3 del D.M. 02.04.68 n°1444 ed alla L.R. n.14/83.

Il territorio comunale in relazione Sistema insediativo - è articolato come segue:

#### **Sistema insediativo storico**

SCHEDA	A1	tessuto di valore storico documentale e qualità architettonica diffusa
SCHEDA	A2	tessuto di valore storico con edilizia monumentale
SCHEDA	A3	tessuto di valore storico-documentale e scarsa valenza architettonica

#### **Sistema insediativo prevalentemente residenziale totalmente e/o parzialmente edificato**

SCHEDA	B1	tessuto urbano consolidato con tipologia edilizia intensiva o semi/intensiva, fronte strada, uso di piani terra
SCHEDA	B2	tessuto urbano consolidato con tipologia edilizia intensiva o semi/intensiva, a uso residenziale prevalente
SCHEDA	B3	tessuto urbano consolidato a carattere rurale
SCHEDA	B4	tessuto urbano consolidato con tipologia edilizia ad alta densità uso prevalente dei piani terra e fronte strada
SCHEDA	B5	tessuto urbano consolidato con tipologia edilizia isolata bassa densità, uso residenziale esclusivo
SCHEDA	Ba	<del>aggregati edilizi in area agricola di tipo arteriale</del>
SCHEDA	Bb	<del>aggregati edilizi in area agricola di tipo compatto</del>

#### **Aree di trasformazione ad uso misto**

SCHEDA	C1	a prevalente uso residenziale con attività terziarie
SCHEDA	C2	a prevalente uso residenziale con attività terziarie e ricettive
SCHEDA	C3	ad uso residenziale, terziario e produttivo

Il territorio comunale in relazione ai Sistemi della produzione, ambientale, delle

attrezzature territoriali - è articolato come segue:

SCHEDA	D1	aree produttive esistenti - artigianali in corso di completamento
SCHEDA	D2	aree produttive esistenti - artigianali e industriali
SCHEDA	D3	aree produttive esistenti - edifici e aree per attività produttive individuali
SCHEDA	D4	aree <del>a supporto del tessuto produttivo esistente</del> per attività produttive di piccole imprese

Sistemi agricoli-ambientali-paesaggistici con indice del grado di naturalità

	SCHEDA	E1	aree boscate
	SCHEDA	E2	oliveti
	SCHEDA	E3	cespuglieti e aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione
	SCHEDA	E4	aree a verde in contesto urbano e fortemente antropizzato
	SCHEDA	E5	aree pascolive
	SCHEDA	E6	aree seminate
	SCHEDA	E7	sistemi colturali e particellari complessi
	SCHEDA	E8	vigneti
	SCHEDA	E9	frutteti
	SCHEDA	E10	aree prevalentemente occupate da colture con presenza di spazi naturali
	SCHEDA	E11	vegetazione ripariale a diverso grado di evoluzione
	SCHEDA	E12	salvaguardia e tutela del sistema paesaggistico ambientale esistente

Sistema delle attrezzature territoriali

SCHEDA	F	attrezzature d'interesse generale
--------	---	-----------------------------------

Sono da rispettarsi in tutte le aree urbane ed extraurbane le seguenti prescrizioni sull'uso dei materiali di finitura:

- infissi esterni in legno, **Pvc**, ferro o alluminio dipinti con l'esclusione dell'alluminio anodizzato
- intonaci esterni eseguiti con tecniche tradizionali o con intonaco di malta fine bastarda, con l'esclusione di materiali a base di resine sintetiche.
- tinteggiature con ricorso al tipo tradizionale nella colorazione compatibile con il contesto; è vietato l'uso di resine sintetiche non traspiranti
- nelle facciate è generalmente vietato l'uso di rivestimenti di ogni genere ad eccezione di pareti ventilate o delle sole zoccolature che potranno essere realizzate le prime anche in legno, mattoni o altro materiale previo parere della Commissione Locale per il Paesaggio.
- per le coperture a volta estradossate è vietato l'impiego di manti bituminosi e di tutti quei materiali che alterino la fisionomia, la cromia e le caratteristiche esterne delle volte
- Grondaie pluviali, doccioni e canne fumarie saranno in rame antiossidante, materiali preverniciati o acciaio.
- ringhiere e corrimano, grate e cancelli saranno in ferro battuto o lavorato, in acciaio
- manti di copertura saranno tradizionali in coppi, tegole marsigliesi o altro (lastre di rame, di zinco, ...)
- sono vietati i rivestimenti di facciata in materiali polivinilici o asfaltici
- canalizzazioni ed impianti tecnici devono essere collocati sotto traccia, qualora sia necessario l'uso di canalizzazioni a vista saranno curati i materiali di finitura e le colorazioni.

Sono vietate per le recinzioni delle abitazioni e negli orti in zone urbane, alberature appartenenti alla famiglia delle conifere non autoctone (abeti, cedri, larici).

Nelle aree agricole anche e soprattutto quelle interne alle cortine edilizie, nei giardini privati e in tutte le aree a verde vanno salvaguardate le alberature di alto fusto e comunque tutte le alberature di pregio -in particolare l'ulivo. Qualora si renda necessario l'espanto è prescritta la tutela e il reimpianto in altro luogo.



## **Art.19 Sistema insediativo**

Per gli interventi sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente la normativa generale riguarda tutti gli interventi conseguenti l'applicazione delle disposizioni di cui al DPR 380/01. Si demanda a intervento diretto in tutti i casi in cui siano previste modalità d'intervento di cui all'art.3 del DPR 380/01 **comma 1 p.ti da a) a d)**. Per le aree interessate da interventi di ristrutturazione urbanistica si rimanda a specifico strumento attuativo. Per le aree interessate da nuovi interventi edilizi si demanda alla attuazione mediante comparto perequativo **o, qualora ne ricorra l'esigenza, formalmente condivisa dall'Utc, PdiCc, secondo l'art.28 bis del Dpr 380/2001 e smi.**

### **Disposizioni generali**

Gli interventi sulle unità edilizie, costituite dall'insieme delle unità immobiliari e dalle parti comuni si riferiscono all'"unità minima di intervento" ovvero quella coincidente con unità statica identificata dal piano interrato alla linea di colmo della copertura (cfr. definizione Art.9). La congruità di questa identificazione va asseverata dai responsabili dell'intervento.

È ammessa la deroga dal rispetto dell'Um per gli interventi interni alle singole unità immobiliari.

- È ammesso il recupero di fienili in muratura e sottotetti con utilizzazione conforme alle norme di PUC se aggregati a unità immobiliari esistenti. Per eventuali sostituzioni e nuove realizzazioni di sottotetti non sono consentite altezze, al colmo, superiori a ~~2,20~~ **2,40** m e pendenze inferiori al 20%. **Per sostituzioni di sottotetti esistenti con altezze al colmo superiori a 2,40 m è consentito il ripristino dell'altezza al colmo originaria.**

- È vietato l'uso dei piani terra a scopo residenziale per i vani prospicienti la viabilità pubblica o interna privata, anche qualora la quota di calpestio interna sia rialzata rispetto alla quota stradale. fanno eccezione solo i locali interni prospicienti su spazi a verde.

- ~~È ammessa la conversione ad altro uso di edifici esistenti nel limite del 20% degli usi attuali inclusi nelle singole sub-aree ed indicati dal PUC come prevalenti (qualora non specificamente indicato si intende prevalente l'uso residenziale stabile). L'UTC registra progressivamente le istanze pervenute e le autorizzazioni concesse al fine di verificare l'andamento dei processi di riconversione funzionale.~~

- È ammessa la ricostruzione integrale o parziale di edifici demoliti per effetto di eventi disastrosi, nel rispetto di quantità e sagome preesistenti. Tale prescrizione, anche se più restrittiva rispetto ad eventuali norme nazionali e regionali viene mantenuta a tutela della qualità dell'immagine e del complessivo paesaggio urbano conseguente all'intervento di trasformazione.

- Qualora non ci sia documentazione comprovante lo stato originario dei luoghi, il progetto di completamento della cortina edilizia sarà corredato da studio specifico redatto da ~~architetto~~ **tecnico** abilitato, comprovante la specifica soluzione adottata nel rispetto dei diritti dei terzi.

- È prescritta la conservazione e la tutela delle alberature di alto fusto presenti all'interno del territorio, anche in aree edificabili. **Qualora si renda necessario l'espianto è prescritta la tutela e il reimpianto in altro luogo.**

- Per il rispetto dei requisiti acustici degli edifici si fa riferimento al DPCM 05/12/1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" per la valutazione delle caratteristiche di fonoisolamento degli edifici a tutela della loro quiete interna. I valori richiesti alle costruzioni edili sono funzione della loro destinazione d'uso.

- L'attuazione di interventi deve costituire occasione per accrescere la conoscenza dei caratteri di impianto della struttura urbanistica ed edilizia esistente. L'attività di rilevazione, sondaggio, documentazione grafica e fotografica di fondazioni e murature del piano terra degli immobili, documentazione e classificazione di reperti conseguenti ad opere di scavo, va perseguita con riferimento a ciascun intervento sulle unità edilizie ed immobiliari. L'U.T.C. deve curare nel corso della gestione del PUC la conservazione della documentazione conseguente l'attuazione di interventi, promuovendone l'interpretazione, avvalendosi della cartografia numerica a base del PUC.

- È prescritto nei nuovi interventi **pubblici** e in quelli di sostituzione o ristrutturazione edilizia **pubblici** il montaggio di un defibrillatore.



#### *Modalità d'uso*

Nelle aree del sistema insediativo esistente sono in generale ammesse attività residenziali stabili, speciali e temporanee o turistiche, attività terziarie di tipo diffusivo, direzionali, commerciali al dettaglio. Sono in generale previsti servizi e spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o parcheggi: spazi per lo svago, lo sport ed il tempo libero, edifici per lo sport, la ricreazione, l'istruzione e la cultura, per l'esercizio di attività volte alla prevenzione ed assistenza sanitaria, ad eccezione di ospedali, per l'esercizio di funzioni amministrative, quali sedi di rappresentanza e di amministrazione, attrezzature per l'esercizio di attività religiose, quali edifici per culto; mercati rionali. Autorimesse e parcheggi, in quanto correlati all'esercizio delle attività, sono sempre ammessi purché nelle aree di interesse storico.

Sono in generale ammesse attività produttive e laboratoriali artigianali ed industriali compatibili con l'ambiente urbano.

È prescritta la riconversione di attività produttive interne al tessuto edilizio urbano e non compatibili con la residenza in quanto inquinanti aria, suolo, o dell'acqua, o acustico, o comunque pregiudizievoli per la salute pubblica. È prescritta la delocalizzazione entro il termine di anni 2 dalla notifica da parte dell'Amministrazione comunale all'interessato, sentita la Commissione Locale per il Paesaggio e l'Unità Sanitaria. Strutture edilizie ed aree rese libere a seguito di tale delocalizzazione possono essere riconvertite ad attività produttive compatibili con la residenza e/o ad attività ricreative. Nella riconversione è vincolante il limite massimo delle quantità di superfici utili preesistenti accertate tramite perizia giurata.

**È consentito il cambio di destinazione d'uso in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 23 ter della Legge 24 luglio 2024 n. 105 - Salva Casa e smi, tra le diverse categorie funzionali di cui al comma 1, nonché i depositi. L'art. 23 ter si applica anche ai piani terra e seminterrati, nel rispetto dei parametri e requisiti di agibilità e sempre che non sussista condizione di pericolosità idrogeologica elevata o molto elevata.**

#### **Art.20 Sistema insediativo storico**

Corrispondono a z.t.o. A - come da D.M. 02.04.68 n.1444 - le parti della città nelle quali si può ritenere che il processo di costruzione urbana sia sostanzialmente terminato e si sia sedimentato dando luogo a stratificazioni più o meno complesse. In linea generale all'interno di queste zone sono state utilizzate tecniche costruttive tradizionali. Esse sono soggette prevalentemente ad interventi di conservazione e di limitato ma continuo adeguamento alle esigenze dei nuovi abitanti e delle loro attività. Questi interventi debbono tenere conto del valore tecnico, funzionale, artistico e simbolico di ciascun manufatto e dell'intero contesto e con esso confrontarsi.

Il sistema insediativo storico si articola in:

SCHEDA	A1	tessuto di valore storico documentale e qualità architettonica diffusa
SCHEDA	A2	tessuto di valore storico con edilizia monumentale
SCHEDA	A3	tessuto di valore storico-documentale e scarsa valenza architettonica

Per le aree di interesse storico valgono le seguenti disposizioni:

- conservare l'impianto urbanistico, colto nei momenti nodali della strutturazione storica, nelle componenti e nelle relazioni principali che lo costituiscono, nelle tessiture caratterizzanti, nelle relazioni con morfologia del sito, nelle direttrici, nei principali allineamenti, nelle gerarchie tra percorsi, edificato e spazi aperti.
- ripristinare le connessioni con le aree e gli elementi complementari esterni legati da relazioni funzionali, formali, fisiche o visive coi centri stessi.
- nelle trasformazioni mirate a modificazioni conservative, (manutenzione restauro, risanamento conservativo) o di sostituzione, le densità edilizie di zona e fondiaria non devono superare quelle preesistenti.
- **nel caso di intervento di restauro e risanamento conservativo** vanno rimosse le integrazioni volumetriche incongrue, ~~quali tettoie~~, volumi aggiunti finalizzati alla installazione di servizi

- igienico sanitari; rivestimenti incoerenti
- nel caso di intervento di restauro e risanamento conservativo sono da eliminarsi capannoni, depositi, magazzini ottenuti con la chiusura di corti, cortili, e la realizzazione di tettoie.
  - i depositi e magazzini, legittimamente autorizzati, possono essere oggetto di interventi di manutenzione.
  - sono da conservare aree cortilizie di interesse storico - tipologico, e quindi testimoniale; così come delle aree di pertinenza degli immobili interni al perimetro dei nuclei dichiarati di interesse, quali orti e giardini come anche tutte le componenti di natura funzionale ed ornamentale in essi localizzati (forni, pozzi, lavatoi, ...).
  - sono da tutelare e conservare le vedute e gli scorci panoramici
  - sono da conservare le alberature esistenti ed in generale la vegetazione interna ed ai margini dell'edificato storico. Qualora si renda necessario l'espianto è prescritta la tutela e il reimpianto in altro luogo.
  - sono da conservare, e da considerare nell'introduzione del nuovo, i caratteri di articolazione volumetrica dei fabbricati esistenti; nonché le modalità di copertura degli stessi
  - in assenza di piani di recupero, non sono ammessi interventi di demolizione, anche parziale, che modifichino tracciati stradali, e allineamenti caratterizzanti i tessuti insediativi.
  - non devono incidere sulla coerenza dell'impianto architettonico e visivo, gli adeguamenti tecnologici comportanti allestimenti per gli impianti, quali contatori, ecc.
  - negli elaborati relativi alle pratiche edilizie, va rappresentato il colore e la tonalità degli interventi di tinteggiatura delle pareti comunque visibili dal pubblico.
  - gli interventi di iniziativa comunale, volti al restauro o allestimento attraverso arredo urbano di spazi pubblici attraverso progetti unitari riguardanti aree pubbliche e isolati contermini, o alla realizzazione di percorsi pedonali protetti, devono risultare conformi alla disciplina degli interventi edilizi di tale natura, come da Regolamento Edilizio
  - è ammessa l'apertura di finestre purché nel rispetto delle geometrie complessive al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di aerilluminazione secondo le vigenti norme igienico-sanitarie. È possibile modificare la quota d'imposta del solaio al fine di migliorare l'abitabilità dei suddetti locali. Qualora l'altezza interna non fosse sufficiente i suddetti locali potranno essere destinati a funzioni accessorie.
  - eventuali scavi in sottosuolo superiori a 1,5m vanno preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza archeologica.

Ciascun immobile non assoggettato alle disposizioni delle leggi n.1089/1939, n.1497/1939, n.431/1985, n.183/1989, D. Lgs. n. 490/1999 e D.Lgs. 42/2004 ma avente ruolo nella definizione della identità della morfologia urbana, costituisce unità minima di intervento, inscindibile per la progettazione sia degli interventi di miglioramento e adeguamento sismico così come definiti dalle Norme tecniche per le costruzioni vigenti di consolidamento ed adeguamento antisismico, che dell'intervento di allestimento interno e di finitura esterna.

Il progetto di intervento va documentato con il rilievo e l'analisi storico morfologica dell'immobile; nell'articolazione delle operazioni, deve prevedere la priorità attribuita agli interventi di adeguamento e consolidamento.

Non concorrono all'aumento del volume edilizio le innovazioni necessarie agli adeguamenti sismici, termici, energetici ed igienico-sanitari.

Sono ammesse le riconversioni di volumi a piano terra non residenziali esistenti in box auto privati.

Negli spazi scoperti, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di tettoie in legno e comunque con materiali in armonia con il contesto storico e ambientale dell'area, aperte almeno su tre lati, quali esclusive pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di autoveicoli o di cose, aventi altezza non superiore a 2,50 m, nonché la realizzazione di parcheggi pertinenziali di superficie, di elementi di arredo quali gazebo, pergolati,

panchine, aiuole, fontane o ad essi assimilabili.

È consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, da realizzare ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento, nonché cantinole, interrati al di sotto dell'edificio o del lotto di pertinenza, a condizione che tale utilizzo preveda la creazione o riconfigurazione del manto vegetale soprastante per una profondità di almeno 50 cm e la dotazione di appositi drenaggi laterali.

Per gli edifici ricadenti nella zona A sono prescritte le categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro o del risanamento conservativo.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno ammessi previa valutazione dell'Ufficio tecnico comunale, qualora non si riscontri la particolare rilevanza storica e architettonica degli edifici e, comunque, salvaguardando gli eventuali particolari architettonici esistenti, da assoggettare a restauro.

Gli edifici che sono stati oggetto di crolli delle strutture in elevazione o che sono in precarie condizioni statiche potranno essere ricostruiti, anche previa demolizione parziale o totale, nel rispetto della volumetria, della sagoma e, qualora di interesse storico, dell'aspetto originario del fabbricato, così come certificato da documentazioni ufficiali (titoli abilitativi, atti catastali, documentazioni fotografiche) o come appositamente documentato dall'Utc.

Nel caso di edifici che, a seguito di reiterati rimaneggiamenti, abbiano perduto i caratteri storici di pregio o tradizionali, e, comunque, per gli edifici che siano stati realizzati, ampliati o ristrutturati, anche parzialmente, dopo il 6 agosto 1967, è sempre possibile procedere alla demolizione e ricostruzione degli stessi, a parità di volume complessivo e altezza massima e, qualora non in aderenza, nel rispetto delle preesistenti distanze dai confini e dai fabbricati, potendosi anche modificare la originaria sagoma e superficie coperta.

In casi di manufatti edilizi connotati da particolari forme di degrado e in condizioni di abbandono, si possono prevedere appositi piani di recupero, anche di iniziativa privata, finalizzati alla riqualificazione edilizia e urbanistica, a mezzo di assetti planovolumetrici anche modificativi dei preesistenti.

I medesimi obiettivi indicati al comma precedente possono essere perseguiti, ricorrendone le condizioni, anche mediante PdiCc.

#### *modalità d'uso*

Sono ammesse le modifiche di destinazioni di uso, nel limite definito dalle norme generali, che contribuiscono alla valorizzazione del patrimonio artistico, storico, archeologico, testimoniale, alla diffusione di servizi volti alla domanda turistica ed all'artigianato di servizio e produzione, ad incrementare l'attrazione per l'uso residenziale degli agglomerati urbani classificati come aree di interesse storico.

È consentito il cambio di destinazione d'uso in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 23 ter della Legge 24 luglio 2024 n. 105 - Salva Casa e smi, tra le diverse categorie funzionali di cui al comma 1, nonché i depositi. L'art. 23 ter si applica anche ai piani terra e seminterrati, nel rispetto dei parametri e requisiti di agibilità e sempre che non sussista condizione di pericolosità idrogeologica elevata o molto elevata.

**Art. 20 Sistema insediativo storico**

**scheda A1**

**tessuto di valore storico documentale e qualità architettonica diffusa**

definisce le parti di interesse storico documentale caratterizzate da una diffusa qualità edilizia con puntuali interventi di trasformazione recenti e/o caratterizzati da scarsa qualità edilizia.

Riguarda altresì parti del Centro Storico nelle quali l'Amministrazione Comunale promuove interventi di riqualificazione dello spazio pubblico con l'obiettivo di migliorarne la qualità attraverso il coordinamento degli interventi pubblici l'integrazione degli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova acquisizione diretta o derivata da trasformazioni. In tali Ambiti il PUC si attua per intervento diretto fatta salva l'opportunità di ricorrere a PUA di iniziativa pubblica ~~per progetti di particolare complessità.~~

**Sono compresi edifici di particolare interesse storico-artistico, notificati e vincolati ai sensi della L.1089/39: l'ex educando femminile Istituto padre Donato Pinto.**

Gli interventi eventuali di trasformazione riguardano la riqualificazione dell'ambiente storico attraverso il recupero e il riuso degli edifici esistenti, la sostituzione di edifici incongrui e la dotazione di nuovi servizi e attrezzature.

~~In tali Ambiti il PUC si attua attraverso PUA di iniziativa pubblica o privata o attraverso progetti di iniziativa pubblica.~~

Tali aree sono individuate negli elaborati grafici POC 1.3 Piano operativo-generale e POC att Piano operativo attuativo -nuclei urbani e frazioni, in scala 1/5000 e 1/2000.

In tutte le aree che contengono edifici privi di valore storico-architettonico (unità edilizie di recente formazione) possono essere proposti Piani di Recupero che dovranno obbligatoriamente prevedere il recupero degli edifici soggetti a restauro o a risanamento conservativo eventualmente presenti nel comparto, un adeguato inserimento nel contesto storico-architettonico degli edifici circostanti, la realizzazione di parcheggi privati almeno nelle quantità previste dalla legislazione vigente.

*modalità di attuazione*

L'attuazione avviene attraverso intervento edilizio diretto relativo almeno ad una singola Unità Minima di intervento, come definita dalla presente normativa ~~e dal R.E.~~ purché riferito a modalità d'intervento e destinazioni d'uso ammesse, **o a PUA di iniziativa pubblica.**

Per quanto riguarda invece la riqualificazione degli spazi pubblici, i progetti redatti dall'Amministrazione Comunale che devono sviluppare i seguenti indirizzi:

- riqualificazione di strade viali corsi e piazze marciapiedi e spazi pedonali attraverso il miglioramento dei selciati il coordinamento degli arredi stradali la definizione delle piste ciclabili il ridisegno dei viali storici;
- organizzazione e valorizzazione del verde storico e degli spazi non costruiti;
- localizzazione di eventuali parcheggi collettivi con l'ambientamento delle rampe di accesso e di uscita sul suolo pubblico e la definizione delle opere di arredo di verde necessarie per migliorarne l'inserimento ambientale;
- rispetto e valorizzazione delle visuali prospettiche dell'edificato a salvaguardia di vedute su monumenti o su elementi rilevanti del paesaggio storico;
- scelta dei materiali di impiego per le costruzioni e i recuperi dei colori delle facciate

- del profilo delle coperture delle insegne della segnaletica stradale; tutela delle vetrine storiche ~~anche attraverso regolamenti di via o di ambiente storico~~ **eventualmente tramite un Regolamento per la tutela e il decoro del patrimonio del centro storico;**
- ridefinizione dei rapporti tra spazi privati che si affacciano sullo spazio pubblico.

*modalità d'intervento*

Sono ammessi gli interventi di manutenzione e restauro e risanamento conservativo, relativi a tutto l'edificato e di manutenzione e restauro estesa anche agli spazi non edificati.

Gli interventi di Sostituzione edilizia si riferiscono ad immobili privi di interesse tipologico, formale e non ad edifici di interesse documentario e di carattere ambientale o caratterizzati da componenti architettonici di rilievo (disegno architettonico delle facciate, cornici, architravi, soglie ecc. decorazioni pittoriche o a rilievo esterne o interne, opere applicate all'edificio). Per gli interventi di sostituzione edilizia, in assenza di Piano di Recupero o di specifica indicazione di PUC va comprovata la necessità derivante da instabilità delle strutture oppure da degrado generale architettonico attraverso adeguata documentazione. Prima del rilascio di documento autorizzativo sarà effettuato sopralluogo da parte di tecnico comunale per verificare l'esistenza di suddette condizioni.

È prescritta la conservazione degli elementi di valore storico-documentario ritrovati o elementi architettonici isolati (lapidi, edicole, fontane, targhe dell'antica numerazione civica, sculture o elementi lavorati).

Per le modalità di intervento valgono le definizioni generali di cui all'art. 3 del DPR 380/01 e le specificazioni di cui alle schede del R.E.

**Art. 20 Sistema insediativo storico**

**scheda A2**

**tessuto di valore storico con edilizia monumentale**

definisce le aree nelle quali sono ancora presenti e leggibili i caratteri morfologici, tipologici, urbanistici ed edilizi dell'edificato storico. Le aree perimetrate sono scarsamente interessate da intromissioni edilizie recenti e conservano immutato il rapporto con gli spazi non edificati (corti, orti, ...) e con gli spazi-filtro (androni).

Sono compresi edifici di particolare interesse storico-artistico, notificati e vincolati ai sensi della L.1089/39: palazzo Valiante e giardino e ~~l'ex educando femminile Istituto padre Donato Pinto~~. Sono inclusi, inoltre, i numerosi palazzi baronali di notevole interesse storico artistico, non vincolati ai sensi della 1089/39.

Dette aree sono soggette a conservazione integrale che riguarda non solo gli edifici ma anche le aree di pertinenza e giardini di interesse storico artistico, vincolati e non, individuati nell'elaborato POC 1.1 mappa dei vincoli, in scala 1/5000.

Tali aree sono individuate negli elaborati grafici POC 1.3 Piano operativo-generale e POC att -Piano operativo attuativo -nuclei urbani e frazioni, in scala 1/5000 e 1/2000.

*modalità di attuazione*

L'attuazione avviene attraverso intervento edilizio diretto ~~relativo almeno ad una singola Unità Minima d'Intervento~~, purché riferito a modalità d'intervento e destinazioni d'uso ammesse.

*modalità d'intervento*

Sono ammessi gli interventi di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo relativi a tutto l'edificato incluso in detta area.

Gli interventi di Restauro scientifico riguardano gli edifici di particolare interesse storico-artistico, notificati e vincolati ai sensi della L.1089/39.

Per le modalità di intervento valgono le definizioni generali di cui all'art. 3 del DPR 380/01 e le specificazioni di cui alle schede del R.E.

**Art. 20 Sistema insediativo storico**

**scheda A3**

**tessuto di valore storico-documentale e scarsa valenza architettonica**

definisce le parti delle aree di interesse storico nelle quali sono presenti e leggibili i caratteri morfologici e tipologici, urbanistici ed edilizi, dell'edificato storico ma il degrado fisico di una sua parte consistente ne compromette la conservazione integrale. Tale degrado ha comportato una graduale opera di sostituzione edilizia con scarsi caratteri di qualità complessiva.

Si ritengono comunque necessari interventi di conservazione puntuale di edilizia e tessuti esistenti.

Tali aree sono individuate negli elaborati grafici POC 1.3 Piano operativo-generale e POC att -Piano operativo attuativo -nuclei urbani e frazioni, in scala 1/5000 e 1/2000.

Sono compresi edifici di particolare interesse storico-artistico, notificati e vincolati ai sensi della L.1089/39 palazzo Saraceno e Palazzo Giuliani edifici ritenuti di interesse storico artistico non vincolati ai sensi della 1089/39. Sono comprese inoltre le aree di pertinenza e giardini di interesse storico artistico, vincolati e non, individuati nell'elaborato POC 1.1 mappa dei vincoli, in scala 1/5000.

*modalità di attuazione*

Le azioni finalizzate al recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio storico esistente sono attuabili attraverso intervento indiretto ovvero subordinate a Piano Urbanistico Attuativo. Tale PUA di iniziativa pubblica o privata per l'attuazione di interventi finalizzati ad obiettivi di pubblico interesse (modificazione o riqualificazione) sarà elaborato nel rispetto delle prescrizioni generali e specifiche espresse dalla presente normativa tramite specifici elaborati grafici di carattere prescrittivo ed indicativo. Inoltre detterà le prescrizioni regolanti gli interventi nella zona concernenti interventi di Ristrutturazione edilizia, Sostituzione edilizia, Demolizione, o Ristrutturazione urbanistica.

*modalità d'intervento*

Sono ammessi, in assenza di PUA gli interventi di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo su tutto l'edificato incluso in detta area. Gli interventi di Restauro scientifico sono relativi ad edifici vincolati ai sensi della L.1089/39.

Per le suddette modalità d'intervento valgono le definizioni generali di cui all'art.3 del DPR 380/01 e le specificazioni di cui alle schede del R.E. che saranno meglio definite in sede di PUA..



## **Art.21 Sistema insediativo prevalentemente residenziale totalmente e/o parzialmente edificato**

La z.t.o. B, denominata in conformità al disposto del D.M. 02.04.68 n.1444 come perimetrata negli elaborati grafici del PUC 1/5.000 1/2.000, individua le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A, considerandosi come parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

Sono incluse aree in ambito urbano, interne al perimetro del centro abitato o immediatamente a ridosso, caratterizzate da edificazione a bassa densità di tipo residenziale e tipologia isolata con carattere di nuclei abitati. Inoltre sono perimetrati aggregati edilizi in area agricola distinti per il tipo di aggregazione (~~arteriale o compatta~~) secondo quanto indicato dal PTCP e rilevato nelle aree prossime ai centri abitati.

### *sub-articolazione*

Il sistema insediativo prevalentemente residenziale totalmente e/o parzialmente edificato si articola in:

SCHEMA B1 tessuto urbano consolidato con tipologia edilizia intensiva o semi/intensiva, fronte strada, uso di piani terra

SCHEMA B2 tessuto urbano consolidato con tipologia edilizia intensiva o semi/intensiva, a uso residenziale prevalente

SCHEMA B3 tessuto urbano consolidato a carattere rurale

SCHEMA B4 tessuto urbano consolidato con tipologia edilizia ad alta densità, uso prevalente dei piani terra e fronte strada

SCHEMA B5 tessuto urbano consolidato con tipologia edilizia isolata, bassa densità, uso residenziale esclusivo

### *prescrizioni generali:*

~~Nelle aree edificate incluse nel "Sistema insediativo prevalentemente residenziale totalmente e/o parzialmente edificato" è vietata l'edificazione nelle superfici inedificate che costituiscono superficie fondiaria di pertinenza di preesistenti immobili. Limitatamente ai casi di sostituzione edilizia, la ricostruzione potrà conservare le quantità di SUN esistenti, senza eccedere i limiti di distanze ed altezza.~~

~~In generale le aree B sono considerate sature ad eccezione di:~~

- ~~1. Diritti esistenti e acquisiti derivanti da Piano attuativi approvati e/o permessi a costruire;~~
- ~~2. Ampliamenti per adeguamenti antisismici e igienico-sanitari consentiti solo una volta e per un massimo del 10%.~~

~~Non sono consentiti incrementi una tantum.~~

~~Non concorrono all'aumento del volume edilizio le innovazioni necessarie agli adeguamenti sismici, termici, energetici ed igienico-sanitari.~~

~~Negli spazi scoperti, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di tettoie, aperte almeno su tre lati, quali esclusive pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di autoveicoli o di cose, aventi altezza non superiore a 2,50 m, nonché la realizzazione di parcheggi pertinenziali di superficie, di piscine ed elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole, fontane o ad essi assimilabili.~~

~~Le superfici libere possono essere destinate anche a parcheggi a raso o interrati a rotazione d'uso, in convenzione con l'Amministrazione comunale che potrà, in tal caso, definire modalità di fruizione, compresa la tariffazione, compatibilmente con il rispetto delle normative di settore vigenti.~~

~~Al fine di conseguire il miglioramento della qualità architettonica e urbana tramite la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, è consentito l'incremento della volumetria esistente, purché regolarmente assentita, ai soli fini residenziali, fino a un massimo 20%, da realizzare, in~~

sopraelevazione o in aderenza, per operazioni di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e del 35% per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile, dei diritti di terzi e dei limiti di cui agli Artt. 7, 8 e 9 del Dm 1444/1968, e dalle distanze dagli edifici e dai confini stabilite dallo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime dagli edifici e dai confini.

È ammessa l'edificazione in sopraelevazione per edifici, disposti su un unico livello al piano terra, già esistenti alla data di entrata in vigore del Puc, qualora per essi si preveda il cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra da residenza a locali commerciali, depositi o parcheggi. L'edificazione in sopraelevazione non può eccedere le superfici dei piani terra trasformati, con eventuale incremento volumetrico del 20% o del 35% previa demolizione e ricostruzione.

La volumetria lorda da assentire non comprende i volumi tecnici, i collegamenti verticali e orizzontali, tra cui i vani scala e ascensore; sono esclusi dal calcolo della volumetria lorda i volumi derivanti da interventi per l'efficientamento energetico e il miglioramento statico fino al massimo del 5% del volume lordo assentito.

Gli incentivi volumetrici, possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, compatibilmente con le altezze degli edifici circostanti.

Per le Zto B contigue o in rapporto visuale con Zto A, le altezze massime degli edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle predette Zto A.

Per gli edifici con affaccio su strade pubbliche che presentano dei depositi, o dei locali accessori direttamente accessibili dalla strada, è consentito il cambio di destinazione d'uso per questi volumi ad attività direzionali, commerciali turistico-ricettive e di artigianato di servizio, purché non rumorosi, non inquinanti, non siano ascrivibili ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art. 216 T.U.LL.SS., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile e i diritti di terzi.

Su immobili dismessi e non utilizzati per alcuna funzione, compresa quella di deposito, da almeno tre anni antecedenti alla data di approvazione del presente Puc, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia, a parità di volumetria esistente, anche con cambi di destinazione d'uso che prevedano destinazioni compatibili o complementari con quelle della Zto B, a condizione che una quota non inferiore al 30% della Sun totale sia destinata a edilizia residenziale sociale in vendita o locazione, ai sensi dell'art. 33 quater della Lr 5/2024.

Nei lotti liberi, catastalmente autonomi e non asserviti alla data di adozione del presente Puc e con accesso diretto dalla strada pubblica, è, altresì, consentita la nuova costruzione di volumetrie residenziali, o funzioni urbane collegate alla residenza (attività direzionali, commerciali turistico-ricettive e di artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non sia ascrivibili ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art. 216 T.U.LL.SS., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona) nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi:

<i>Indice di edificabilità (Ie)</i>	<i>indici corrispondenti alle classi di suolo di appartenenza del singolo lotto (cfr. POC 1.2 Classificazione del suolo) e artt.12-13-14-15-16</i>
<i>Rapporto di copertura fondiario (Rcf)</i>	<i>0.3 mq/mq</i>
<i>Altezza massima del fabbricato (Hmax)</i>	<i>8 ml</i>

Per gli interventi disciplinati dal presente articolo che determinino un incremento del carico urbanistico, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, si applicano le seguenti disposizioni:

- per la quota di Sun eventualmente destinata ad attività residenziale, ad ogni 35 mq di Sun, devono corrispondere un minimo di 10 mq per verde attrezzato di uso pubblico e 2,5 mq per parcheggi pubblici;

- in caso di attività commerciali ricadenti nella categoria delle medie strutture di vendita, così come definite dalla normativa vigente in materia e/o di edifici a destinazione direzionale ed uffici, in accordo con quanto previsto dall'art. 5, comma 1, punto 2, del Dim 1444/1968, ad ogni 100 mq di SIp deve corrispondere la quantità minima di 40 mq di spazi pubblici per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici, salvo quanto diversamente e ulteriormente previsto dalla legislazione regionale vigente.

Gli standard urbanistici di cui al precedente comma sono ceduti al Comune a titolo gratuito o sono gestiti dal soggetto privato in convenzione con l'Ac, ovvero sono monetizzati in caso di comprovata mancanza di spazi adeguati alla loro realizzazione. La monetizzazione degli standard urbanistici è sempre attuata quando la superficie da cedere è inferiore a 150 mq.

*distanze minime tra fabbricati:*

- distanza tra i fabbricati per le nuove costruzioni, non inferiore a m.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e comunque non inferiore all'altezza massima. Detta prescrizione non va osservata qualora sia misurata a partire da manufatti ad uso tecnologico o annessi o comunque corpi di fabbrica che non superino l'altezza di 2,40 m. Essa inoltre si applica solo nei casi di prospicienza diretta tra pareti e non si applica, per pareti o parti di pareti non finestrate. È cioè ammessa l'edificazione su confine o in adiacenza a pareti non finestrate.

*distanze minime dai confini del lotto:*

- per i nuovi edifici non inferiore ad 1/2 dell'altezza massima, con un minimo di m.5,00;
- è consentita la costruzione a confine nel caso di pareti preesistenti sul confine e prive di vedute, o se intercorre accordo tra proprietari confinanti;
- è consentito il recupero della SUN derivante da una diminuzione dello spessore murario a seguito di nuova costruzione sul sedime di manufatto con strutture murarie portanti, purché sia fatto nel rispetto delle norme ecologiche di cui al vigente R.E..

*distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade:*

- per i nuovi edifici è ammessa l'edificazione sul fronte strada, senza arretramento qualora gli edifici finitimi presentino analoga condizione.

*altezza degli edifici:*

- max la media delle altezze degli edifici finitimi, comunque mai superiore a m.12

*coperture:*

- è fatto obbligo che nelle nuove costruzioni le coperture siano a falde. Potranno essere realizzate piane solo se sistemate a tetto giardino o se risultino essere pertinenza di unità immobiliare.

*elementi a sbalzo:*

*Valgono inoltre le seguenti norme:*

- è consentita la sostituzione di strutture - muri, tetti, solai - che risultino fortemente lesionate ed instabili, quindi irrecuperabili attraverso operazioni di risanamento;
- ~~- è consentito l'adeguamento antisismico ed igienico sanitario;~~
- ~~- per questi interventi è consentito l'incremento del 10% del volume esistente, una sola volta nel periodo di validità del PUC;~~
- va perseguita la conservazione e tutela della vegetazione che caratterizza i margini e gli interstizi dell'edificato;
- va perseguita la conservazione e il ripristino dei caratteri di articolazione volumetrica dei fabbricati esistenti; nonché delle modalità di copertura degli stessi;

- gli adeguamenti tecnologici comportanti allestimenti per gli impianti non devono incidere sulla coerenza dell'impianto architettonico e visivo;
- gli interventi di iniziativa comunale, volti al restauro o allestimento attraverso arredo urbano di spazi pubblici attraverso progetti Unitari riguardanti aree pubbliche e isolati contermini, o alla realizzazione di percorsi pedonali protetti, devono essere particolarmente curati ed approvati dalla Commissione Locale per il Paesaggio;
- le preesistenze volumetriche vanno accertate attraverso rilevazioni oggetto di perizia asseverata;
- è ammesso il recupero a fini residenziali delle superfici poste al di sotto delle strutture di copertura (sottotetti) che nei casi in cui sia prevista la ristrutturazione edilizia possono essere attrezzate con l'apertura di finestre o abbaini al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di aerilluminazione secondo le vigenti norme igienico-sanitarie. È possibile, nel solo caso di ristrutturazione edilizia, modificare la quota d'imposta del solaio, al fine di migliorare l'abitabilità dei suddetti locali, compatibilmente con la salvaguardia della configurazione architettonica e statica dell'unità edilizia;
- ~~- eventuali ampliamenti devono mantenersi all'interno degli indici corrispondenti alle classi di suolo di appartenenza del singolo lotto (cfr. POC 1.2 Classificazione del suolo);~~
- è favorita la realizzazione di interventi volti al miglioramento della qualità estetica e termica delle facciate, in particolare facciate ventilate utilizzabili per la riqualificazione dell'immagine e soprattutto per il miglioramento della coibenza termica dei fabbricati.

*modalità d'uso*

Valgono quelle richiamate per il sistema urbano (art.19).

Sono ammesse le modifiche di destinazioni di uso nel limite definito dalle norme generali.

**È consentito il cambio di destinazione d'uso in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 23 ter della Legge 24 luglio 2024 n. 105 - Salva Casa e smi, tra le diverse categorie funzionali, nonché i depositi. L'art. 23 ter si applica anche ai piani terra, seminterrati o interrati con un lato libero con affaccio diretto su strada pubblica nel rispetto dei parametri e requisiti di agibilità e sempre che non sussista condizione di pericolosità idrogeologica elevata o molto elevata.**

**Art. 21**

**Sistema insediativo prevalentemente residenziale  
totalmente e/o parzialmente edificato**

**scheda B1**

**tessuto urbano consolidato con tipologia edilizia intensiva o semi/intensiva  
fronte strada, uso di piani terra**

Il PUC individua aree urbanizzate, edificate e non, caratterizzate prevalentemente da tipologia edilizia intensiva o semintensiva con uso del piano terra per attività commerciali o produttive.

Tali aree sono individuate negli elaborati grafici POC 1.3 Piano operativo-generale e POC att Piano operativo attuativo -nuclei urbani e frazioni, in scala 1/5000 e 1/2000.

*modalità di attuazione*

Le azioni, finalizzate alla prevalente conservazione dell'impianto urbanistico e al mantenimento della continuità dei fronti edificati, sono attuabili attraverso l'intervento diretto ~~relativo almeno ad una singola Unità Minima d'Intervento, come definita dalla presente normativa e dal R.E.~~ purché riferito a modalità d'intervento e destinazioni d'uso ammesse.

*modalità d'intervento*

Per gli spazi edificati sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e di sostituzione edilizia, questi ultimi purché venga rilevata, attraverso perizia tecnica, l'assenza di elementi di rilievo architettonico o ornamentale, o sia comprovato il reale stato di degrado e fatiscenza delle strutture. Gli interventi di Sostituzione edilizia devono essere realizzati, oltre che nel rispetto dell'impianto urbanistico complessivo, anche nel rispetto in generale della continuità della cortina edilizia.

Valgono le definizioni generali di cui all'art. 3 del DPR 380/01 e le specificazioni di cui alle schede del R.E.

Per gli interventi nelle aree B1 si applicano le seguenti disposizioni:

- |                                    |                                    |
|------------------------------------|------------------------------------|
| - obbligo di allineamento stradale |                                    |
| - indice di piantumazione:         | 1 albero ogni 100 mq. di pavimento |
| - coefficiente di frammentazione   | mq. 120                            |
| - superficie permeabile            | 30% della superficie fondiaria     |

**Art. 21**

**Sistema insediativo prevalentemente residenziale  
totalmente e/o parzialmente edificato**

**scheda B2**

**tessuto urbano consolidato con tipologia edilizia intensiva o semi/intensiva  
a uso residenziale prevalente**

Il PUC individua aree urbanizzate caratterizzate da edilizia più o meno densa ad uso prevalentemente residenziale, recintata e non allineata lungo i fronti strada, frutto di una più recente edificazione.

Tali aree sono individuate negli elaborati grafici POC 1.3 Piano operativo-generale e POC att Piano operativo attuativo -nuclei urbani e frazioni, in scala 1/5000 e 1/2000.

*modalità di attuazione*

Le azioni sull'edificato esistente sono attuabili attraverso l'intervento diretto, ~~relative almeno ad una singola Unità Minima d'Intervento come definita dalla presente normativa~~ purché riferito a modalità d'intervento e destinazioni d'uso ammesse.

*modalità d'intervento*

Sono ammessi gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e di sostituzione edilizia.

Per detti interventi in sede di richiesta di provvedimento autorizzativo andrà attentamente trattato l'inserimento urbano riguardante più unità minime da realizzare nel rispetto del contesto e delle relazioni con la viabilità esistente.

Per tutte le suddette modalità d'intervento valgono le definizioni generali di cui all'art. 3 del DPR 380/01 e le specificazioni di cui alle schede del R.E Valgono inoltre tutte le norme generali e quelle contenute nel R.E., con particolare riguardo al trattamento delle recinzioni e dei confini in generale.

Per gli interventi nelle aree B2 si applicano le seguenti disposizioni:

- altezza massima: 8m
- indice di piantumazione: 2 alberi ogni 100 mq. di pavimento
- superficie permeabile 40% della superficie fondiaria

**Art. 21**

**Sistema insediativo prevalentemente residenziale  
totalmente e/o parzialmente edificato**

**scheda B3**

**tessuto urbano consolidato a carattere rurale**

Il PUC individua aree dove è riconoscibile la presenza di nuclei abitati a carattere rurale in particolare ai margini delle aree di interesse storico e prevalentemente a carattere isolato.

Tali aree sono individuate negli elaborati grafici POC 1.3 Piano operativo-generale e POC att Piano operativo attuativo -nuclei urbani e frazioni, in scala 1/5000 e 1/2000.

*modalità di attuazione*

Le azioni sull'edificato esistente sono attuabili attraverso l'intervento diretto, ~~relative almeno ad una singola Unità Minima d'Intervento come definita dalla presente normativa~~ purché riferito a modalità d'intervento e destinazioni d'uso ammesse. Gli interventi devono prevedere il ripristino funzionale e formale della tipologia rurale tipica di questo territorio.

*modalità d'intervento*

Con riferimento all'edificato esistente sono ammessi gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di sostituzione edilizia solo ed esclusivamente qualora sia comprovato il reale stato di degrado e fatiscenza delle strutture mediante perizia tecnica giurata.

Eventuali interventi di sostituzione edilizia devono essere realizzati oltre che nel rispetto dell'impianto urbanistico complessivo anche nel rispetto dell'impianto tipologico prevalente ed edilizio della corte agricola.

Valgono le definizioni generali di cui all'art. 3 del DPR 380/01 e le specificazioni di cui alle schede del R.E.

Per gli interventi nelle aree B3 si applicano le seguenti disposizioni:

- indice di piantumazione: 2 alberi ogni 100 mq. di pavimento
- superficie permeabile 50% della superficie fondiaria



Art. 21

**Sistema insediativo prevalentemente residenziale  
totalmente e/o parzialmente edificato**

**scheda B4**

**tessuto urbano consolidato con tipologia edilizia ad alta densità, uso prevalente dei piani terra e fronte strada**

Il PUC individua aree urbanizzate edificate ad alta densità edilizia. Si tratta di emergenze prive di qualità visibili da varie parti del territorio.

Tali aree sono individuate negli elaborati grafici POC 1.3 Piano operativo-generale e POC att Piano operativo attuativo -nuclei urbani e frazioni, in scala 1/5000 e 1/2000.

*modalità di attuazione*

Le azioni finalizzate alla riqualificazione dell'edificato esistente sono attuabili attraverso intervento indiretto, ovvero Piano di Recupero (PUA) volto al recupero e riqualificazione ambientale di iniziativa pubblica o privata.

È ammesso l'intervento diretto limitatamente agli interventi di manutenzione e di restauro, **risanamento conservativo e ristrutturazione come da normativa vigente.**

*modalità d'intervento*

~~In assenza di PUA è~~ **È** ammesso qualsiasi intervento volto a migliorare la qualità della vita degli abitanti, in particolare per gli spazi non edificati aumentando l'indice di permeabilità esistente, concentrando ed incrementando le superfici a verde pubblico e privato. Pertanto sono ammessi gli interventi di manutenzione, di restauro, ~~e~~ **risanamento conservativo e ristrutturazione come da normativa vigente.**

Inoltre in sede di PUA valgono le seguenti disposizioni:

- indice di piantumazione: 1 alberi ogni 100 mq. di pavimento
- superficie permeabile 30% della superficie fondiaria

**Art. 21**

**Sistema insediativo prevalentemente residenziale  
totalmente e/o parzialmente edificato**

**scheda B5**

**tessuto urbano consolidato con tipologia edilizia isolata, bassa densità  
uso residenziale esclusivo**

Il PUC individua aree urbanizzate con la presenza dell'impianto tipologico della casa isolata, recintata e non allineata lungo i fronti strada, caratterizzate da bassa densità e dalla presenza di ampie aree libere residuali di precedente uso agricolo o risultanti da recente edificazione di tipo monofamiliare.

Tali aree sono individuate negli elaborati grafici POC 1.3 Piano operativo-generale e POC att Piano operativo attuativo -nuclei urbani e frazioni, in scala 1/5000 e 1/2000.

*modalità di attuazione*

Le azioni sull'edificato esistente sono attuabili attraverso l'intervento diretto, ~~relative almeno ad una singola Unità Minima d'Intervento come definita dalla presente normativa~~ purché riferito a modalità d'intervento e destinazioni d'uso ammesse.

*modalità d'intervento*

Sono ammessi gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e di sostituzione edilizia.

Per detti interventi in sede di richiesta di provvedimento autorizzativo andrà attentamente trattato l'inserimento urbano riguardante più unità minime da realizzare nel rispetto del contesto e delle relazioni con la viabilità esistente.

Per tutte le suddette modalità d'intervento valgono le definizioni generali di cui all'art. 3 del DPR 380/01 e le specificazioni di cui alle schede del R.E. con particolare riguardo al trattamento delle recinzioni e dei confini in generale.

Per gli interventi nelle aree B5 si applicano le seguenti disposizioni:

- altezza massima: 8m
- indice di piantumazione: 2 alberi ogni 100 mq. di pavimento
- superficie permeabile 50% della superficie fondiaria

## **Art.22 Aree di trasformazione ad uso misto**

I nuovi insediamenti in aree urbane di integrazione si riferiscono a parti del territorio, destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate e comunque non interessate da Piani Urbanistici Attuativi approvati o vigenti. Vengono interpretati come entità complesse funzionalmente ed articolate in:

- insediamenti a prevalente uso residenziale o ad uso residenziale e produttivo, con attrezzature pubbliche di interesse generale o altri usi di interesse pubblico volti a soddisfare il fabbisogno pregresso
- insediamenti a prevalente uso produttivo con attrezzature pubbliche di interesse generale o altri usi di interesse pubblico volti a soddisfare il fabbisogno pregresso
- insediamenti residenziali con quote da destinare ad edilizia sovvenzionata.

### *sub-articolazione*

La perimetrazione, differenziata per il diverso tipo di integrazione, si riferisce alle seguenti funzioni ed attività:

SCHEDA C1	a prevalente uso residenziale con attività terziarie
SCHEDA C2	a prevalente uso residenziale con attività terziarie e ricettive
SCHEDA C3	ad uso misto residenziale terziario e produttivo

### *modalità d'uso*

La disciplina di uso fa riferimento alle attività esercitabili in tutti i comparti edificatori. Le quantità relative agli usi sono puntualmente specificate con le relative percentuali riferite alle singole aree di cui alle successive schede.

Nelle aree di trasformazione ad uso misto sono in generale ammesse le attività residenziali con attività terziarie di tipo diffusivo, attività direzionali e commerciali al dettaglio, servizi. Sono in generale previsti spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi: spazi per lo svago, lo sport ed il tempo libero, edifici per lo sport, la ricreazione, l'istruzione e la cultura, per l'esercizio di attività volte alla prevenzione ed assistenza sanitaria, ad eccezione di ospedali, per l'esercizio di funzioni amministrative, quali sedi di rappresentanza e di amministrazione, attrezzature per l'esercizio di attività religiose, quali edifici per culto; mercati rionali. Autorimesse e parcheggi, in quanto correlati all'esercizio delle attività, sono sempre ammessi.

Sono in generale ammesse le attività produttive e laboratoriali artigianali compatibili con l'ambiente residenziale.

~~-Non sono consentiti incrementi una tantum-~~

### *prescrizioni generali valide per tutti i comparti edificatori*

#### *distanze minime tra fabbricati*

per le nuove costruzioni, non inferiore a m.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche se privi di finestre e comunque non inferiore all'altezza massima degli edifici confinanti. Questo si applica solo nei casi di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate.

#### *distanze minime dai confini del lotto*

- non inferiore ad 1/2 dell'altezza massima, con un minimo di m.5,50

#### *distanze minime tra fabbricati fra cui siano interposte strade (esclusa viabilità a fondo cieco)*

- per larghezza stradale non superiore a 7 m, arretramento non inferiore 5 m;
- per larghezza stradale superiore a 7 m, arretramento non inferiore a 7,50 m.

Lungo i nastri stradali è consentita la continuità di cortina edilizia con edificazioni in aderenza ed arretramento dal ciglio stradale nei limiti sopra riportati.

*coperture*

- è fatto obbligo che nelle nuove costruzioni le coperture siano a falde. È lasciata facoltà di realizzarlo piano solo se sistemato a tetto giardino o se questo risulti essere pertinenza di unità immobiliare.

Valgono inoltre le seguenti norme:

- nelle progettazioni edilizie è consentito areare bagni e cucine, corridoi e disimpegni, con chiostrine e con cavedi a ventilazione forzata.
- va perseguita la conservazione e tutela delle alberature esistenti. **Qualora si renda necessario l'espianto è prescritta la tutela e il reimpianto in altro luogo.**
- negli elaborati di concessione, va rappresentato il colore e la tonalità degli interventi di tinteggiatura delle pareti comunque visibili dal pubblico
- non sono consentiti elementi utilizzabili (terrazze, ecc.) a sbalzo in facciata **ad un'altezza inferiore a 3.5 m dal piano di campagna.**

Sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni sull'uso dei materiali di finitura:

- infissi esterni in legno, **Pvc**, ferro o alluminio dipinti con l'esclusione dell'alluminio anodizzato
- intonaci esterni eseguiti con le tecniche tradizionali o con intonaco di malta fine bastarda con l'esclusione di materiali a base di resine sintetiche.
- tinteggiature il ricorso al tipo tradizionale nella colorazione compatibile con il contesto, è vietato l'uso di resine sintetiche non traspiranti
- grondaie, pluviali, doccioni e canne fumarie in rame autossidante o dipinta con colorazioni in tinta con quelle delle facciate
- sono vietati i rivestimenti in materiali polivinilici o asfaltici
- canalizzazioni ed impianti tecnici devono essere collocati sotto traccia, **qualora sia necessario l'uso di canalizzazioni a vista saranno curati i materiali di finitura e le colorazioni.**

**Art. 22 bis - Semplificazione ed accelerazione degli interventi negli Ambiti di trasformazione ad uso misto**

Gli Ambiti di trasformazione ad uso misto, disciplinati dall'Art. 17 e dall'Art.22 possono essere attuati anche attraverso le norme di semplificazione di cui al seguente articolo.

L'attuazione avviene per sub-comparti, su proposta del promotore che abbia disponibilità dei suoli in essi ricompresi, seguendo una delle due soluzioni riportate nelle schede della variante, da concordare preventivamente con le esigenze del Comune.

La quota di Edilizia residenziale sociale (ERS), di cui all'art.43 quinquies della Lr 5/2024, prevista nei sub-comparti dovrà essere commercializzata con una riduzione del prezzo di vendita di almeno il 30% rispetto prezzi praticati a libero mercato nelle aree limitrofe, fermo restando le procedure di assegnazione degli stessi mediante bando pubblico gestito dal Comune con la individuazione dei requisiti socioeconomici degli assegnatari. Il suddetto prezzo di mercato dovrà essere stabilito attraverso una perizia giurata da parte del proponente approvata dal competente ufficio comunale. In alternativa alla realizzazione della quota di Edilizia residenziale sociale (ERS), i sub comparti posso attuarsi con la cessione gratuita al Comune del 40% di St.

Gli standard urbanistici realizzati dal privato saranno ceduti a titolo gratuito al Comune. Inoltre, per gli stessi standard, sarà garantita la manutenzione ordinaria da parte del privato o degli aventi titolo subentranti, a meno di diversa convenzione.

È data la possibilità, di presentare progetti su suoli facenti parte di tali ambiti, da realizzarsi mediate PdiCC, previa realizzazione di commisurati standard urbanistici, limitati al verde di arredo urbano e ai parcheggi, da cedere al Comune previa loro realizzazione da parte del promotore e di cui garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria da parte dello stesso o degli aventi titolo subentranti. Gli standard devono avere accesso diretto su pubblica via.

L'assetto planivolumetrico dell'intervento, di cui al precedente comma, dovrà consentire la piena attuabilità, sulla restante parte del comparto, delle previsioni di PUC, anche originali, per quanto attiene agli accessi, non generando porzioni di suolo intercluse.

L'Amministrazione comunale individua con Delibera di Giunta, i Comparti o loro porzioni da realizzarsi ad "urbanizzazione anticipata", intendendosi con ciò che sarà possibile intervenire da parte del Comune per la realizzazione di infrastrutture o standard urbanistici di particolare importanza e rilievo per il più complessivo assetto urbanistico del territorio, così come previsto dal PUC. In tal caso, la restante parte del PUA potrà essere completata dal promotore anche successivamente, rimborsando all'Amministrazione comunale l'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da essa realizzate, nonché i costi sostenuti per la previa acquisizione dei suoli necessari, anche attraverso l'esproprio degli stessi.

**Art. 22**

**Aree di trasformazione ad uso misto**

**scheda C1**

**a prevalente uso residenziale con attività terziarie**

Il PUC individua parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi a prevalente uso residenziale con annesse attività terziarie (commercio e uffici), di cui agli elaborati grafici POC 1.3 Piano operativo-generale e POC att Piano operativo attuativo - nuclei urbani e frazioni, in scala 1/5000 e 1/2000, corrispondenti alla Superficie Integrata (SI) ovvero la Superficie Territoriale del comparto riservata al privato e su cui realizza la quota di Superficie Utile Netta edificabile (SUN). In relazione alle classi di suolo si richiama l'elaborato POC 1.2 Classificazione del suolo.

*usi del suolo*

In particolare si richiede che la quota di Superficie Utile Netta destinata ad uso residenziale sia pari all'80% della quantità di edificazione spettante al suolo (SUN). Il restante 20% sarà destinato ad attività terziarie (15% commercio e 5% uffici).

*articolazione*

Le aree C1 riguardano i comparti:

M1.1 - località Massa – via D'Ambrosio - S.S.18; appartenente alla classe di suolo Territorio Aperto.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE) è pari a 0,18 mq/mq per Territorio Aperto, ridotto del 15% per vincoli, è pari a 0,15 mq/mq.

A1.1 - località Angellara – via San Salvatore; appartenente alla classe di suolo Frazione.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE) è pari a 0,20 mq/mq per Frazione ridotto del 15% per vincoli, è 0,17 mq/mq.

P1.1 - località Pattano; appartenente alla classe di suolo Frazione e Territorio Aperto.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE) è pari a 0,20 mq/mq per Frazione, mentre è pari a 0,18 mq/mq per Territorio Aperto che -ridotto del 15% per vincoli- è 0,15 mq/mq.

V1.1 – località Vallo centro – Fabbrica nord/ovest - via Piediscalella; appartenente alla classe di suolo Territorio Urbano e Territorio di frangia.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE) è pari a 0,35 per Territorio Urbano, che ridotto del 15% per vincoli, è 0,30 mq/mq, mentre è pari a 0,20 mq/mq per Territorio di frangia, che ridotto del 15% per vincoli, è 0,17 mq/mq.

V1.2 - località Vallo centro – Fabbrica sud/ovest – via Tipoldi Pantaleone; appartenente alla classe di suolo Territorio Urbano.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE) di 0,35 mq/mq ridotto del 15% per vincoli, è pari a 0,30 mq/mq. **Il comparto V1.2, approvazione delibera di Giunta Comunale n.83 del 30.06.2017, è in attuazione.**

V1.3 - località Vallo centro – via De Mattia – via Sterze – via De Marsilio; appartenente alla classe di suolo Territorio Urbano e Territorio di frangia.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE), è pari a 0,35 mq/mq per Territorio Urbano, mentre ridotto del 15% per vincoli, è pari a 0,30 mq/mq, mentre per Territorio di frangia è pari a 0,20 mq/mq, che ridotto del 15% per vincoli, è 0,17 mq/mq.

V1.4 - località Vallo centro – via Piedicasale/via A.Rubino; appartenente alla classe di suolo Territorio Urbano e Territorio di frangia.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE), è pari a 0,35 mq/mq per Territorio Urbano, mentre ridotto del 15% per vincoli, è pari a 0,30 mq/mq, mentre per Territorio di frangia è pari a 0,20 mq/mq, che ridotto del 15% per vincoli, è 0,17 mq/mq.

M2.1 - località Massa; appartenente alla classe di suolo Territorio Frazione.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE) è pari a 0,20 mq/mq per Territorio Frazione, ridotto del 15% per vincoli, è 0,17 mq/mq.

M2.2 - località Massa; appartenente alla classe di suolo Territorio Aperto.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE) è pari a 0,18 mq/mq per Territorio Aperto.

A2.1 - località Angellara; appartenente alla classe di suolo Territorio Aperto.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE) è pari a 0,18 mq/mq per Territorio Aperto ridotto del 15% per vincoli, è 0,15 mq/mq.

V2.2 - località Vallo centro; appartenente alle classi di suolo Territorio Urbano e Territorio di Frangia.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE) è pari a 0,35 per Territorio Urbano, che ridotto del 15% per vincoli, è 0,30 mq/mq, mentre è pari a 0,20 mq/mq per Territorio di frangia, che ridotto del 15% per vincoli, è 0,17 mq/mq.

V2.5 - località Vallo; appartenente alle classi di suolo Territorio di frangia.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE) è pari a 0,20 mq/mq per Territorio Di frangia ridotto del 15% per vincoli, è 0,17 mq/mq.

#### *modalità di attuazione*

Ai fini dell'attuazione dette aree seguono le regole dettate dai comparti attuativi **di all'art. 22 bis.** ~~cui all'allegato della presente normativa e le relative schede.~~

~~Le schede contengono prescrizioni quantitative e grafiche relative ai perimetri dei comparti e alla suddivisione in SI – Superficie Integrata, SFP – Superfici fondiarie riservate al Comune per interventi pubblici, STAP – Parte riservata al Comune per il recupero dei fabbisogni di standard progressi. Inoltre riportano le classi di suolo interne al comparto.~~

~~Dette schede sono accompagnate da una scheda grafica indicativa dello Schema morfologico del comparto ovvero del suo disegno e del rapporto tra spazi edificati e non e della localizzazione degli spazi per attività pubbliche, verde pubblico e parcheggi.~~

**La scheda grafica contiene la suddivisione dei comparti in sub comparti.**

#### *modalità d'intervento:*

Per gli interventi nelle aree C1 si applicano le seguenti disposizioni:

- indice di piantumazione: 2 alberi di essenze pregiate ogni 100 mq. di pavimento
- superficie permeabile 50% della superficie fondiaria



Art. 22

Aree di trasformazione ad uso misto

scheda **C2**

**a prevalente uso residenziale con attività terziarie e ricettive**

Il PUC individua parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi a prevalente uso residenziale con annesse attività terziarie (commercio e uffici) e ricettive, di cui agli elaborati grafici POC 1.3 Piano operativo-generale e POC att Piano operativo attuativo -nuclei urbani e frazioni, in scala 1/5000 e 1/2000, corrispondenti alla Superficie Integrata (SI) ovvero la Superficie Territoriale del comparto riservata al privato e su cui realizza la quota di Superficie Utile Netta edificabile (SUN). In relazione alle classi di suolo si richiama l'elaborato POC 1.2 Classificazione del suolo.

*usi del suolo*

In particolare si richiede che la quota di Superficie Utile Netta destinata ad uso residenziale sia pari al 60% della quantità di edificazione spettante al suolo (SUN) integrata da 10% per attività ricettive mentre il restante 30% sarà destinato ad attività terziarie (15% commercio e 15% uffici).

**Si precisa che l'aliquota di edificazione residenziale (60%) spettante al comparto, può essere sommata alla quota ricettiva già prevista (10%), rimodulando opportunamente gli standard e le opere di urbanizzazione necessarie.**

*articolazione*

Le aree C2 riguardano i comparti:

V1.5 - località Vallo centro – via Scarpa De Masellis/Fabbrica est; appartenente alla classe di suolo Territorio Urbano.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE) è pari a 0,35 mq/mq, che ridotto del 15% per vincoli, è pari a 0,30 mq/mq.

~~V1.6 - località Vallo centro – via Palumbo – via Mainente; appartenente alla classe di suolo Territorio Urbano.~~

~~L'indice convenzionale di edificabilità (IE) è pari a 0,35 mq/mq.~~

V2.4 - località Vallo centro; appartenente alla classe di suolo Territorio Urbano e Territorio di frangia.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE) è pari a 0,35 per Territorio Urbano, mentre è pari a 0,20 mq/mq per Territorio di frangia, che ridotto del 15% per vincoli, è 0,17 mq/mq.

**Il comparto V2.4 segue la delibera di Giunta Comunale n.67 del 30.05.2025.**

*modalità di attuazione*

Ai fini dell'attuazione dette aree seguono le regole dettate dai comparti attuativi **di all'art. 22 bis.** ~~di cui all'allegato della presente normativa e le relative schede.~~

~~Le schede contengono prescrizioni quantitative e grafiche relative ai perimetri dei comparti e alla suddivisione in SI – Superficie Integrata, SFP – Superfici fondiarie riservate al~~

~~Comune per interventi pubblici, STAP — Parte riservata al Comune per il recupero dei fabbisogni di standard pregressi. Inoltre riportano le classi di suolo interne al comparto.~~

**La scheda grafica contiene la suddivisione dei comparti in sub comparti.**

*modalità d'intervento:*

Per gli interventi nelle aree C2 si applicano le seguenti disposizioni:

- indice di piantumazione: 2 alberi di essenze pregiate ogni 100 mq. di pavimento
- superficie permeabile 30% della superficie fondiaria

**Art. 22**

**Aree di trasformazione ad uso misto**

**scheda C3**

**ad uso residenziale, terziario e produttivo**

Il PUC individua parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi ad uso misto residenziale, terziario e produttivo compatibile con le altre attività, di cui agli elaborati grafici POC 1.3 Piano operativo-generale e POC att Piano operativo attuativo -nuclei urbani e frazioni, in scala 1/5000 e 1/2000, corrispondenti alla Superficie Integrata (SI) ovvero la Superficie Territoriale del comparto riservata al privato e su cui realizza la quota di Superficie Utile Netta edificabile (SUN). In relazione alle classi di suolo si richiama l'elaborato POC 1.2 Classificazione del suolo.

Le attività produttive sono organizzate entro lotti coperti per il 50% e la restante parte libera è utilizzata per piazzali e verde. Il costruito è realizzato in adiacenza ai muri perimetrali in modo da compattare gli spazi liberi.

In ciascun ambito è previsto l'inserimento di una residenza al piano superiore ~~e che articola le coperture in modo differente attraverso piccole superfici vetrate che realizzano serre per dare qualità ambientale e spaziale all'alloggio.~~

~~L'insediamento avrà carattere di compattezza e, per la parte produttiva prospiciente la viabilità principale sarà realizzato un muro a spessore al cui interno possono essere ricavati spazi di vendita, esposizione e comunicazione connessi alle attività presenti. Il muro sarà caratterizzato da un sistema di pieni e vuoti, vetrine, spazi espositivi, pareti ventilate che rimandano fessure di luce, corpi illuminati incassati per dare luce alla strada.~~

Inoltre il comparto comprende in aree limitrofe, edifici con alloggi misti a terziario.

*usi del suolo*

In particolare si richiede che la quota di Superficie Utile Netta destinata ad uso produttivo compatibile con altre attività non sia superiore al 30% della quantità di edificazione spettante al suolo (SUN). Inoltre la quota destinata ad uso residenziale sarà pari al 40% della quantità di edificazione spettante al suolo (SUN) e comprenderà gli alloggi annessi all'attività produttiva. Il restante 30% sarà destinato ad attività terziarie (15% commercio e 15% uffici).

**Nei sub comparti di tipologia C3, aventi superficie territoriale inferiore a 2500mq, l'aliquota di produttivo non si realizza, ma si somma a quella residenziale (40%+30%), rimodulando opportunamente gli standard e le opere di urbanizzazione necessarie.**

*articolazione*

Le aree C3 riguardano i comparti:

V2.1 - località Vallo centro; appartenente alla classe di suolo Territorio di frangia.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE) è pari a 0,20 mq/mq per Territorio di frangia ridotto del 15% per vincoli, è 0,17 mq/mq.

V2.3 - località Vallo centro; appartenente alla classe di suolo Territorio Urbano.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE) è pari a 0,35 mq/mq per Territorio Urbano ridotto del 15% per vincoli, è 0,30 mq/mq.

P2.1 - località Pattano; appartenente alla classe di suolo Territorio Aperto.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE) è pari a 0,18 mq/mq per Territorio Aperto.

*modalità di attuazione*

Ai fini dell'attuazione dette aree seguono le regole dettate dai comparti attuativi ~~di cui all'art. 22 bis, di cui all'allegato della presente normativa e le relative schede.~~

~~Le schede contengono prescrizioni quantitative e grafiche relative ai perimetri dei comparti e alla suddivisione in SI - Superficie Integrata, SFP - Superfici fondiarie riservate al Comune per interventi pubblici, STAP - Parte riservata al Comune per il recupero dei fabbisogni di standard progressi. Inoltre riportano le classi di suolo interne al comparto.~~

~~Dette schede sono accompagnate da una scheda grafica indicativa dello Schema morfologico del comparto ovvero del suo disegno e del rapporto tra spazi edificati e non e della localizzazione degli spazi per attività pubbliche, verde pubblico e parcheggi.~~

**La scheda grafica contiene la suddivisione dei comparti in sub comparti e i dati dimensionali per l'attuazione del comparto.**

*modalità d'intervento:*

Per gli interventi nelle aree C3 si applicano le seguenti disposizioni:

- indice di piantumazione: 2 alberi di essenze pregiate ogni 100 mq. di pavimento
- superficie permeabile 40% della superficie fondiaria

### **Art.23 Sistema della produzione**

Il PUC individua le parti del territorio extraurbano destinate ad insediamenti produttivi di diverso tipo di nuovo impianto e compatibili con l'ambiente urbano-corrispondenti a z.t.o. D di cui al D.M. 02.04.68 n.1444- perimetrare negli elaborati grafici POC 1.3 Piano operativo-generale e POC att Piano operativo attuativo -nuclei urbani e frazioni, in scala 1/5000 e 1/2000.

#### *sub-articolazione*

area produttiva individuata:

SCHEDA D1	aree produttive esistenti - artigianali in corso di completamento
SCHEDA D2	aree produttive esistenti - artigianali e industriali
SCHEDA D3	aree produttive esistenti - edifici e aree per attività produttive individuali
SCHEDA D4	aree <del>a supporto del tessuto produttivo esistente</del> <b>per attività produttive di piccole imprese</b>

#### *prescrizioni generali valide per tutte le zone D*

##### *Modalità d'uso*

All'interno del perimetro di tali aree produttive sono ammessi i seguenti usi:

attività artigianali, **commerciali, terziarie, direzionali e turistico-ricettive** o piccola industria, usi di tipo diffusivo purché compatibili con l'uso produttivo e da questo non penalizzati, magazzini-depositi-frigoriferi-commercio all'ingrosso con un limite massimo del 10% della superficie totale o superficie netta utile, commercio al dettaglio connesso all'attività insediata, residenza per il custode o di servizio, nel limite di una abitazione per ciascuna unità produttiva, avente SUR di dimensione massima 95 mq.

Nell'attuazione dovranno essere previste le aree da destinare ad attrezzature pubbliche (standard) in relazione alle diverse destinazioni d'uso, in conformità a quanto disposto dall'art. 5 del D.M. 1444/68 nonché dalla L.R. 14/82. Nella realizzazione di zone a destinazione commerciale, in aggiunta agli standard indicati al comma precedente, devono essere riservate anche le eventuali ulteriori aree ai sensi della L.R. 1/2000.

**Nelle Zone produttive, gli standard urbanistici da realizzare potranno essere gestiti dai soggetti realizzatori in convenzione con l'Amministrazione Comunale.**

~~Non sono consentiti incrementi una tantum.~~

È consentito l'incremento del 20% della volumetria esistente, purché regolarmente assentita, da realizzare, in sopraelevazione o in aderenza, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile, dei diritti di terzi.

Per la realizzazione dell'ampliamento sono obbligatori:

- l'utilizzo di tecniche costruttive, con criteri di sostenibilità e utilizzo di materiale ecocompatibile, che garantiscano prestazioni energetico ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa;
- la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica.

L'incrementi volumetrico di cui al presente articolo non può essere realizzato su edifici che al momento della presentazione della richiesta del permesso a costruire risultano:

- a. realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria;
- b. collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, dai piani di bacino di cui alla legge 183/1989 e smi o evoluzioni, o dalle indagini geologiche allegate allo strumento urbanistico comunale.

Art. 23

Sistema della produzione

scheda **D1**

**aree produttive esistenti - artigianali in corso di completamento**

Il PUC individua aree esistenti destinate prevalentemente ad attività produttive di tipo artigianale o piccole imprese in corso di completamento a seguito di autorizzazione o Piani attuativi vigenti, di cui agli elaborati grafici POC 1.3 Piano operativo-generale e POCatt Piano operativo attuativo -nuclei urbani e frazioni, in scala 1/5000 e 1/2000.

*usi del suolo*

In tale ambito sono ammessi i seguenti usi: attività artigianali, usi di tipo diffusivo purché compatibili con l'uso produttivo e da questo non penalizzati, magazzini-depositi-frigoriferi-commercio all'ingrosso, commercio al dettaglio purché connessi all'attività artigianale insediata. In relazione al tipo di attività produttiva insediata saranno considerati i relativi parametri di standard differente. riferiti allo standard.

Sono consentite al massimo residenze per il custode o di servizio, nel limite di una abitazione per ciascuna unità produttiva, avente SUN residenziale di dimensione massima 95 mq.

*modalità di attuazione*

Gli interventi vanno attuati in conformità a quanto previsto dall'attuale PIP (art. 27 Legge n. 865/71), ovvero mediante PUA di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intera superficie di ciascun ambito.

Sono previsti interventi diretti di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia **nel rispetto delle preesistenti distanze dai confini e dai fabbricati, potendosi anche modificare la originaria sagoma e superficie coperta.** In questo caso vanno rispettati i parametri di cui al successivo comma.

*modalità d'intervento:*

Per gli interventi nelle aree D1 si applicano, oltre le norme generali relative alle distanze, le seguenti disposizioni:

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| - indice di piantumazione:          | 3 alberi per ogni 100 mq. di pavimento |
| - superficie permeabile             | 20% di lotto artigianale               |
| - Coefficiente di Occupazione suolo | 50% (L.R. n 14/82 Tit. II pr.1.6)      |

Art. 23

Sistema della produzione

scheda **D2**

**aree produttive esistenti - artigianali e industriali**

Il PUC individua aree esistenti destinate prevalentemente ad attività produttive di tipo artigianale o piccole imprese, di cui agli elaborati grafici POC 1.3 Piano operativo-generale e POC att Piano operativo attuativo -nuclei urbani e frazioni, in scala 1/5000 e 1/2000.

*usi del suolo*

In tale ambito sono ammessi i seguenti usi: attività artigianali, usi di tipo diffusivo purché compatibili con l'uso produttivo e da questo non penalizzati, magazzini-depositi-frigoriferi-commercio all'ingrosso, commercio al dettaglio purché connessi all'attività artigianale insediata. In relazione al tipo di attività produttiva insediata saranno considerati i relativi parametri di standard differente.

Sono consentite al massimo residenze, per il custode o di servizio, nel limite di una abitazione per ciascuna unità produttiva, avente SUN residenziale di dimensione massima 95 mq.

*modalità di attuazione*

Gli interventi vanno attuati in conformità a quanto previsto dall'attuale PIP (art. 7 Legge n. 865/71). Sono previsti interventi diretti di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia **nel rispetto delle preesistenti distanze dai confini e dai fabbricati, potendosi anche modificare la originaria sagoma e superficie coperta**. In questo caso vanno rispettati i parametri di cui al successivo comma.

*modalità d'intervento:*

Per gli interventi nelle aree D2 si applicano, oltre le norme generali relative alle distanze, le seguenti disposizioni:

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| - indice di piantumazione:          | 3 alberi per ogni 100 mq. di pavimento |
| - superficie permeabile             | 20% di lotto artigianale               |
| - Coefficiente di Occupazione suolo | 50% (L.R. n 14/82 Tit. II pr.1.6)      |



Art. 23

Sistema della produzione

scheda **D3**

**aree produttive esistenti - edifici e aree per attività produttive individuali**

Il PUC individua edifici esistenti destinati prevalentemente ad attività produttive di tipo artigianale, **commerciali, terziarie, direzionali e turistico-ricettive**, o piccole imprese, di cui agli elaborati grafici POC 1.3 Piano operativo-generale e POC att Piano operativo attuativo -nuclei urbani e frazioni, in scala 1/5000 e 1/2000.

*usi del suolo*

Sono ammessi i seguenti usi: attività artigianali, **commerciali, terziarie, direzionali e turistico-ricettive** usi di tipo diffusivo purché compatibili con l'uso produttivo e da questo non penalizzati, magazzini-depositi-frigoriferi-commercio all'ingrosso, commercio al dettaglio purché connessi all'attività artigianale insediata. In relazione al tipo di attività produttiva insediata saranno considerati i relativi parametri di standard differente.

Sono consentite al massimo residenze, per il custode o di servizio, **nel limite di una abitazione per ciascuna unità produttiva, avente SUN residenziale di dimensione massima 95 mq.**

*modalità di attuazione*

Sono previsti interventi diretti di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia **nel rispetto delle preesistenti distanze dai confini e dai fabbricati, potendosi anche modificare la originaria sagoma e superficie coperta.** In questo caso vanno rispettati i parametri di cui al successivo comma.

*modalità d'intervento:*

Per gli interventi nelle aree D3 si applicano, oltre le norme generali relative alle distanze, le seguenti disposizioni:

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| - indice di piantumazione:          | 3 alberi per ogni 100 mq. di pavimento |
| - superficie permeabile             | 20% di lotto artigianale               |
| - Coefficiente di Occupazione suolo | 50% (L.R. n 14/82 Tit. II pr.1.6)      |

Art. 23

Sistema della produzione

scheda **D4**

**aree a supporto del tessuto produttivo esistente per attività produttive di piccole imprese**

Il PUC individua aree destinate ad attività di supporto ad attività produttive di tipo artigianale o piccole imprese, di cui agli elaborati grafici POC 1.3 Piano operativo-generale e POC att Piano operativo attuativo -nuclei urbani e frazioni, in scala 1/5000 e 1/2000.

*usi del suolo*

Sono ammesse ~~esclusivamente~~ **oltre alle** funzioni di servizio alle attività produttive esistenti o in corso di realizzazione al fine di realizzare "incubatori d'impresa", **anche attività artigianali, commerciali, terziarie, direzionali e turistico-ricettive.**

In relazione al tipo di attività produttiva insediata saranno considerati i relativi parametri di standard differente.

**Sono ammesse attività commerciali ricadenti nelle categorie degli esercizi di vicinato e delle medie e grandi strutture di vendita, così come definite dalla normativa vigente in materia.**

**Sono consentiti, altresì, usi direttamente connessi con l'attività principale, quali depositi e magazzini, uffici, servizi tecnico-amministrativi e commerciali, punti vendita dei relativi prodotti e accessori, servizi di interesse collettivo al servizio dell'azienda, quali mensa, sala di ritrovo e simili.**

~~Non sono consentiti usi residenziali.~~

**Sono consentite al massimo residenze, per il custode o di servizio, nel limite di una abitazione per ciascuna unità produttiva, avente SUN residenziale di dimensione massima 95 mq.**

*modalità di attuazione*

~~Sono previsti interventi diretti di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia. In questo caso vanno rispettati i parametri di cui al successivo comma.~~

**La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante apposito Pua, di iniziativa privata o pubblica, ovvero, qualora ne ricorra l'esigenza, formalmente condivisa dall'Utc, mediante PdiCc, così come definiti dalla legislazione vigente in materia.**

*modalità d'intervento:*

Per gli interventi nelle aree D4 si applicano, oltre le norme generali relative alle distanze, le seguenti disposizioni:

- |   |  |
|---|--|
| - indice di piantumazione:                      | 3 alberi per ogni 100 mq. di pavimento |
| - superficie permeabile                         | 20% di lotto artigianale               |
| - Coefficiente di Occupazione suolo             | 50% (L.R. n 14/82 Tit. II pr.1.6)      |
| - <b>Indice di utilizzazione fondiaria (If)</b> | <b>0.60 mq/mq</b>                      |
| - <b>Altezza massima</b>                        | <b>10.50m</b>                          |

## **Art.24 Sistema ambientale: agricoltura e paesaggio (grado di naturalità/periurbano)**

Il PUC individua parti del territorio destinate ad usi agricoli ed a tutte le attività connesse-corrispondenti a z.t.o. E del D.M. 02.04.68 n. 1444 - perimetrate negli elaborati grafici POC 1.3 Piano operativo-generale e POC att Piano operativo attuativo -nuclei urbani e frazioni, in scala 1/5000 e 1/2000., con lo specifico obiettivo di tutela e salvaguardia degli spazi agricoli e di edifici di particolare valore storico in esse incluse e di incentivo delle attività che in esse si svolgono.

Nelle aree a prevalente uso agricolo gli interventi si attuano mediante intervento diretto.

### *sub-articolazione*

Il Sistema ambientale si articola in tipologie in funzione dell'uso agricolo:

SCHEDA E1	aree boscate
SCHEDA E2	oliveti
SCHEDA E3	cespuglieti e aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione
SCHEDA E4	aree a verde in contesto urbano e fortemente antropizzato
SCHEDA E5	aree pascolive
SCHEDA E6	aree seminate
SCHEDA E7	sistemi colturali e particellari complessi
SCHEDA E8	vigneti
SCHEDA E9	frutteti
SCHEDA E10	aree prevalentemente occupate da colture con presenza di spazi naturali
SCHEDA E11	vegetazione ripariale a diverso grado di evoluzione
SCHEDA E12	salvaguardia e tutela del sistema paesaggistico ambientale esistente

All'atto della richiesta di concessione il titolare, proprietario coltivatore diretto o conduttore in economia ovvero proprietario concedente o affittuario o mezzadri considerati imprenditori agricoli a titolo principale, devono presentare adeguata documentazione atta a certificare le caratteristiche colturali ed aziendali in atto al momento della richiesta, di cui alla LR n.14/1981. Gli indici da applicare sono desunti da certificazione, a cura di tecnico abilitato.

Il PUC individua alcuni di questi perimetri desunti dalla carta dell'uso del suolo, quando l'area non è interessata da particolari esigenze di salvaguardia, e rimanda dette aree a specifica normativa, fermo restando che qualora sia presentata documentazione comprovante differenti caratteristiche colturali in atto, ai fini delle norme ed indici da applicare prevale questa sulla perimetrazione del PUC.

Il Sistema ambientale è distinto in sub aree in relazione al corrispondente grado di naturalità ad esse riconosciuto (n1-3) e in funzione del carattere periurbano (pu1-3) ordinario, produttivo o di interesse naturalistico secondo quanto indicato dal PTCP vigente.

Per ciascuna sub area vengono individuate normative specifiche relative al tipo di coltura da desumere dalla carta dell'uso del suolo e da particolari caratteristiche di salvaguardia da adottare in aree specificamente individuate.

Per le aree agricole incluse nei perimetri denominati "Siti di Interesse Comunitario ricadenti nel territorio del PNCVD" riportati negli elaborati PSC 2.1- Tavola Strutturale, POC 1.1- Mappa dei vincoli, POC 1.3 - Piano Operativo generale è prescritta l'inedificabilità assoluta.

### *Trasformazioni fisiche degli edifici esistenti*

Per gli edifici esistenti sono ammissibili le trasformazioni fisiche di:

- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione;
- ampliamento, degli edifici ~~residenziali~~ e per attività ricettive o pararicettive, nei casi in cui il fine sia quello del miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati legittimamente esistenti alla data di adozione del presente PUC, una tantum. Le trasformazioni fisiche di

ampliamento sono ammissibili nel limite massimo del 10% della SUN esistente.

Il restauro consente il rinnovo e l'integrazione degli edifici esistenti nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali, mantenendo la leggibilità dell'originario assetto.

Gli ampliamenti dovranno in ogni caso configurarsi come un accrescimento organico dell'edificio, con riferimento al suo impianto originario e alle sue essenziali caratteristiche strutturali e compositive. In ogni caso le necessità di ampliamento devono essere comprovate da un piano di sviluppo aziendale, conforme a quanto definito nel PTCP. Non sono consentiti incrementi *un tantum*.

Per le aree agricole ricadenti nei siti natura 2000 deve essere garantita la conformità con quanto stabilito dalle Linee Guida per il Paesaggio in Campania di cui al PTR par. 6.3.1 "Indirizzi di carattere generale di salvaguardia del territorio rurale aperto".

#### *Piano di sviluppo aziendale*

Il piano di sviluppo aziendale, asseverato da un agronomo abilitato, deve dare evidenza sia della congruità tecnico economica dell'intervento e sia delle esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale ed al miglioramento ambientale.

Il piano deve contenere:

- a. una descrizione della situazione attuale dell'azienda;
- b. una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvo-ambientali e agro-ambientali contenuti nel Piano di sviluppo aziendale;
- c. una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché all'adeguamento delle strutture produttive; l'individuazione planimetrica dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;
- d. la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso;
- e. copia conforme dei titoli di possesso dei terreni e dei fabbricati aziendali;
- f. planimetrie e certificati catastali dei terreni aziendali ed idoneo rilievo fotografico sullo stato di fatto del centro aziendale.

~~L'approvazione da parte dell'ente comunale del piano di sviluppo aziendale costituirà condizione preliminare per il rilascio del permesso a costruire.~~

~~La realizzazione del piano di sviluppo aziendale è garantita da un'apposita convenzione, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente (in ogni caso le penali non devono essere inferiori al maggior valore determinato dalla inadempienza):-~~

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

~~eventualmente non più utilizzabili a fini agricoli, così come individuate dalle convenzioni o dagli atti d'obbligo;~~  
~~di assoggettarsi alle penali, previste nella convenzione o nell'atto d'obbligo, in caso d'inadempimento.~~

Nel caso di colture specializzate, pregiate, tipiche, e di colture protette sotto serra ad elevata produttività, di orti a produzione ciclica intensiva e di attività agrituristiche, o di altre forme di turismo culturale, laddove i citati piani di sviluppo aziendale documentino dettagliatamente la necessità di realizzare maggiori volumi di pertinenza per lo svolgimento delle attività agricole e/o dimostrino che le stesse possono essere insediate in lotti minori di quelli prescritti per le varie zone, l'edificazione potrà essere consentita, previa valutazione, verifica ed approvazione degli stessi piani dal competente settore agricoltura della Provincia.

*Prescrizioni generali valide per tutte le zone E*

L'edificabilità del territorio rurale e aperto sarà strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale. L'edificabilità rurale va pertanto determinata, detratte le volumetrie esistenti, nel rispetto di precisi parametri rapportati alla qualità e all'estensione delle colture praticate come indicate catastalmente ed alla capacità produttiva prevista, come comprovate da piani di sviluppo aziendali redatti a cura di un agronomo abilitato.

La realizzazione di nuovi edifici residenziali rurali non potrà essere localizzata su superfici naturali e seminaturali ad elevato valore ecologico così come specificato nella sub-articolazione per singole schede, le quali concorrono però, con parametri specifici, alla determinazione della superficie produttiva aziendale alla quale l'edificabilità rurale è riferita.

Al fine di non incentivare il frazionamento dei fondi rustici che non abbia lo scopo di migliorare l'assetto fondiario ai fini produttivi, gli interventi edilizi, anche se di carattere conservativo, sono ammessi solo ove non comportino ulteriore suddivisione del fondo, salvo che allo scopo di accorpate la parte frazionata alla base produttiva di contigue aziende agricole operanti. ~~Il frazionamento è sottoposto a provvedimento autorizzativo secondo quanto prescritto dalle norme vigenti ed è ammesso solo nel caso di rettifiche e/o spostamento dei confini.~~

Dovranno essere mantenute le sistemazioni tipiche delle colture (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemi delle acque) e gli elementi significativi di diversità biologica quali siepi, filari di alberi, alberi isolati monumentali. Per l'implementazione ed il ripristino di tali elementi andranno utilizzate specie autoctone.

Per la realizzazione di terrazzamenti, ovvero l'interruzione artificiale di pendii mediante banchine suborizzontali, è richiesta documentazione comprovante la necessità di detti interventi, la verifica tecnico geologica e della stabilità dei versanti nonché il parere positivo della Commissione Locale per il Paesaggio. In ogni caso occorre relazione geologica che verifichi l'opportunità della realizzazione in programma. I terrazzamenti devono essere realizzati con l'ausilio di muri a secco o gabbionate. È vietato l'uso di cemento armato **a faccia vista**.

Ai fini dell'edificabilità di nuove costruzioni agricole, ad uso dell'imprenditore agricolo professionale, è consentito, detratte le volumetrie esistenti, l'accorpamento di più aree non contigue, ovvero l'asservimento di superfici confinanti anche se di diverso proprietario purché conduttore del fondo, a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune riportato su apposita mappa catastale depositata presso il Settore competente. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc **solo per il residenziale**.

Nel caso di conversione ad uso agrituristico sono ammessi gli ampliamenti di cui a LR 41/84, entro i limiti volumetrici consentiti per la specifica zona agricola. I suddetti ampliamenti possono essere eseguiti una sola volta per tutto il periodo di validità del PUC. Gli interventi di conservazione ad uso agriturismo, da eseguirsi nel rispetto delle indicazioni contenute nella L. R. 41/84 e della Legge 730/1985, sono autorizzabili solo a condizione che il titolare abbia i requisiti e sia iscritto nell'elenco di cui alla citata L. R. 41/84.

L'Unità Minima di intervento coincide con l'unità fondiaria agricola o unità agricola (UA),

intesa come l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative).

L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con regolare contratto di affitto almeno dodicennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà, la richiesta di provvedimento autorizzativo dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una UA ai fini del rilascio di una concessione, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra UA, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento.

L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi i nuovi edifici di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri edifici o, in assenza di questi, nel corpo aziendale più vicino ad edifici esistenti.

La "superficie minima di intervento" va intesa come superficie al disotto della quale non è consentita la nuova edificazione; tale parametro è variabile.

La nuova edificazione deve essere strettamente funzionale all'azienda agricola (attività agro-silvo-pastorale), e può essere effettuata previa presentazione di idoneo Piano di sviluppo aziendale asseverato da un agronomo abilitato, nel rispetto dei parametri fondiari così come riportati nelle singole schede.

Negli interventi di conversione agrituristica è ammessa, l'utilizzazione, mediante modifica della destinazione d'uso, dei fabbricati di servizio (stalle, depositi, magazzini, ...).

È prescritta la conservazione di tutti gli elementi esistenti annessi all'attività agricola (pozzi, forni, fienili, ...) e delle alberature esistenti. Per tutta la restante edificazione sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sostituzione edilizia, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione.

Il limite di ampliamento sarà anche pari al 10% della SUN, aumentato al 20% nel caso in cui gli edifici oggetto di cambio di destinazione garantiscano indipendenza energetica proveniente da fonti rinnovabili. Sarà necessario accompagnare la trasformazione con un Piano aziendale, così come sopra riportato. In caso di non ottemperanza del Piano, verrà considerata quale destinazione dell'immobile quella originaria.

Gli edifici interessati devono necessariamente essere legittimamente esistenti alla data di adozione del presente PUC.

In generale vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- altezza massima m 7 alla gronda; possono eccedere tale altezza edifici o loro parti destinate ad accogliere impianti di altezza non riducibile (fienili, silos)
- distanza tra fabbricati all'interno dello stesso lotto non inferiore a m 10
- distanza dai confini non inferiore a m 10 da altri fondi
- distanza da strade m 20 per  $L_s < 7,50$   
m 30 per  $L_s > 7,50$

Valgono le prescrizioni concernenti l'adeguamento antisismico delle strutture edilizie di cui al Regolamento Edilizio.

- le preesistenze volumetriche vanno accertate attraverso rilevazioni oggetto di perizia asseverata.
- negli interventi di conversione agrituristica è ammesso, il recupero delle superfici poste al di sotto delle strutture di copertura (sottotetti), per le quali è consentita l'apertura di finestre o abbaini al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione secondo le vigenti norme igienico-sanitarie. È possibile, modificare la quota d'imposta del solaio al fine di migliorare l'abitabilità dei suddetti locali. Non è consentito modificare l'inclinazione o la quota d'imposta del tetto. Qualora l'altezza interna non fosse sufficiente suddetti locali potranno



essere destinati a funzioni accessorie.

Sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni sull'uso dei materiali di finitura:

- le recinzioni dei fondi agricoli sono da realizzarsi in elementi metallici mascherati da idonea vegetazione, in legno oppure con siepi e arbusti di essenze tipiche del luogo;
- i serramenti dovranno rispettare le tipologie, le geometrie ed i cromatismi della tradizione edilizia locale.

È consentita, su terreni riconducibili ad uno stesso proprietario, nei casi di conduzione in economia del fondo, la realizzazione una tantum di un deposito, laddove non già esistente, per attrezzi e macchinari con superficie utile massima di 25 mq e altezza massima utile 3m.

Per edifici residenziali in zona agricola, regolarmente assenti e non storici, e comunque realizzati dopo il 1945, è consentito l'incremento del 20% della volumetria esistente in caso di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, o del 35% della volumetria esistente in caso di demolizione e ricostruzione in sito, da realizzare, in sopraelevazione o in aderenza, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile, dei diritti di terzi e dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici:

- Altezza massima dell'edificio = 8 m
- Distanza dai confini = 5,00 m
- Distanza dai fabbricati = 10,00 m
- Distanza dalla strada = 5,00 m

Sugli edifici o parti di essi a destinazione produttiva, commerciale e ricettiva ricadenti in zona agricola, di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previsti in progetti in corso di esecuzione - nel periodo di validità dei titoli abilitanti rilasciati) alla data di adozione della variante del Puc, riconducibili agli insediamenti D2 o D3 del presente Piano, ancorché non individuati come tali nella cartografia del piano, fatte salve più prescrittive previsioni impartite dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, sono consentiti tutti gli interventi previsti rispettivamente per le zone D2 o D3.

#### *Modalità d'uso*

La disciplina di uso fa riferimento alle attività esercitabili in tutte le zone E dove sono ammessi i seguenti usi, a meno di specifiche norme di sub area: abitazioni agricole riservate ai soggetti di cui alla L.14/82, edifici colonici recuperati o recuperabili ad uso abitativo, fabbricati di servizio aziendale, serre, allevamenti zootecnici, impianti per la raccolta e produzione di prodotti agricoli e zootecnici ed annesse aziende per la lavorazione, stoccaggio e commercializzazione di prodotti agricoli, impianti tecnici di servizio. È ammessa l'attività agrituristica, di cui alla LR 41/84, da parte dell'imprenditore agricolo nell'ambito della propria azienda, anche attraverso forme di associazionismo e cooperazione.

A tal fine i suddetti soggetti possono accedere a contributi regionali per:

- il recupero, riattamento, riqualificazione funzionale ed ampliamento, per un massimo di 12 posti letto, di edifici ed alloggi da destinare ad utilizzazione agrituristica e miglioramento delle opere igienico-sanitarie, termiche ed idriche e sistemazione ed arredamento degli alloggi e servizi;
- la sistemazione di locali, con relativa attrezzatura, da destinare alla vendita ed al consumo di prodotti propri dell'azienda, in collegamento funzionale con le strutture ricettive agri-turistiche;
- l'allestimento di agricampeggi attraverso la delimitazione di aree per la sosta di tende e roulotte, per un massimo di tre tende e di tre roulotte.

Installazioni quali elettrodotti, metanodotti, gasdotti, oleodotti, elettrodotti e relative stazioni di trasformazione e pompaggio possono essere eseguite previa approvazione del Consiglio Comunale.



Per le aree riparie è prescritta la conservazione della vegetazione esistente. Le integrazioni sono da riferirsi a macchie delle stesse essenze e comunque in generale ad essenze autoctone. Eventuali sistemazioni delle sponde vanno eseguite con materiale permeabile, favorevole alla formazione del biotopo golenico (murature a secco, con ciottoli di pietra locale o elementi lignei tipo viminata).

Per la realizzazione di impianti serricoli per colture protette, si rimanda alla normativa nazionale e regionale esistente, fatti salvi i vincoli ambientali, paesaggistici ed idrogeologici presenti sul territorio comunale.

**Art. 24**

**Sistema ambientale: agricoltura e paesaggio**

**scheda E1**

**aree boscate**

I terreni coperti da vegetazione forestale o boschiva, arborea di origine naturale e/o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, nonché i terreni temporaneamente privi della preesistente vegetazione arborea in quanto percorsi o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da altri eventi naturali od interventi antropici totalmente o parzialmente distruttivi, gli esemplari arborei singoli o in gruppi isolati o in filari meritevoli di tutela sono soggetti alle disposizioni di cui al presente articolo.

Le norme che seguono prevalgono sulle specifiche disposizioni di zona entro cui tali ambiti o elementi ricadono.

I sistemi boschivi devono essere oggetto di tutela naturalistica e protezione idrogeologica; le finalità prioritarie assegnate a tali sistemi sono la ricerca scientifica, la funzione climatica e turistico - ricreativa, la funzione produttiva. A tali fini, e per impedire forme di utilizzazione che possano alterare l'equilibrio delle specie spontanee esistenti, valgono le prescrizioni di cui al successivo comma.

Nelle aree boscate ricadenti in aree SIC non sono consentiti manufatti permanenti.

Le aree boscate sono state suddivise in quattro sub aree in relazione al grado di naturalità, di pregio paesaggistico e di rapporto con le aree urbanizzate e precisamente: E1pu3, E1n1, E1n2, E1n3.

Sub area E1pu3 – sono le aree periurbane nelle quali i boschi vengono classificati, così come previsto dal PTCP vigente, di interesse naturalistico; le attività silvicole devono essere improntate al mantenimento della funzione di corridoio ecologico. In queste aree è possibile effettuare i tagli per superfici contigue non superiori a 3 ha annui. È possibile la trasformazione da ceduo a fustaia disetanea.

Sub area E1n1 - l'attività di utilizzazione silvicola deve essere effettuata nel rispetto delle capacità produttive, è possibile modificare l'indirizzo colturale scegliendo specie boschive autoctone a maggiore produttività, salvo quanto previsto da eventuali vincoli.

Sub area E1n2 – vi ricadono le aree agricole di elevato valore naturalistico, in queste aree le attività silvicole devono essere improntate alla prevenzione del rischio idrogeologico. È possibile in queste aree effettuare la trasformazione da ceduo a fustaia.

Sub area E1n3 – vi ricadono le attività silvicole che devono essere improntate al mantenimento della funzione di corridoio ecologico con la possibilità di effettuare tagli per superfici contigue non superiori a 3 ha annui. È possibile la trasformazione da ceduo a fustaia disetanea.

Nei terreni di cui al presente articolo si persegue l'obiettivo della ricostruzione del patrimonio boschivo come ecosistema forestale polifunzionale, e pertanto sono ammessi esclusivamente:

a. la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali ed interpoderali, la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di piste frangifuoco, di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, e che non devono essere asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti, né comportare l'attraversamento in qualsiasi senso e

direzione di terreni con pendenza superiore al 60 per cento per tratti superiori a 150 metri;

b. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché ogni altro intervento sui manufatti edilizi esistenti;

c. le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento ai programmi, agli atti regolamentari ed ai piani regionali e subregionali, nonché gli interventi di forestazione e di integrazione della vegetazione esistente, anche in riferimento al sottobosco

d. l'esercizio dell'ordinaria coltivazione del suolo, esclusivamente nei terreni nei quali tale utilizzazione fosse dimostrata in atto alla data di adozione del presente piano urbanistico comunale; e. le attività esistenti di allevamento zootecnico per i quali è esclusa la possibilità di ampliamento. Sono vietati la distribuzione di liquami e fanghi di depurazione;

f. la manutenzione, il ripristino, la realizzazione di recinzioni, esclusivamente come reticolati radi di pali di legno;

g. le attività di escursionismo e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica.

h. i depositi a cielo aperto per le attività di governo del bosco, sempre che non comportino sistemazioni superficiali di tipo impermeabilizzante;

L'eventuale attraversamento dei terreni di cui al presente articolo da parte di linee di comunicazione viaria e ferroviaria, di impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati, di linee ed impianti telefonici, è subordinato alla loro esplicita previsione mediante strumenti di pianificazione nazionali, regionali od infraregionali, che ne verifichino la compatibilità con le disposizioni del presente Piano o, in assenza, alla valutazione di impatto ambientale secondo procedure eventualmente previste dalle leggi vigenti.

L'attraversamento dei terreni di cui al presente articolo da parte dei predetti impianti, qualora questi siano di rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune, ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti, è subordinato alla esplicita previsione degli strumenti di pianificazione comunali od intercomunali, per quanto riguarda le linee di comunicazione, ed a specifico provvedimento abilitativo comunale che, ne verifichi la compatibilità con gli obiettivi di tutela negli altri casi, fermo restando che i sistemi tecnologici per il trasporto di energia o di materie prime, e/o di semilavorati possono essere consentiti esclusivamente al servizio di attività preesistenti e confermate dagli strumenti di pianificazione. In ogni caso le su indicate determinazioni devono essere corredate dalla esauriente dimostrazione sia delle necessità delle determinazioni stesse, sia della insussistenza di alternative, fermo restando l'obbligo di valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali

Non possono in alcun caso essere consentiti:

- la costruzione di nuovi manufatti sia a scopi residenziali che ad uso accessorio;

- l'asporto di materiali e i movimenti di terra, quali sbancamenti, riporti e simili, che non siano strettamente finalizzati ad interventi di restauro e conservazione del paesaggio;

- il deposito permanente di qualsiasi corpo ingombrante suscettibile di alterare lo stato del terreno sottostante;

- l'installazione di impianti serricoli.

Concorrono al raggiungimento della richiesta superficie fondiaria mantenuta in produzione, ma non possono essere direttamente interessati dall'edificazione.

Per le aree certificate come uso boschivo vale l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0.003 mc/mq, relativo all'uso abitativo. Per le costruzioni accessorie per la produzione

agricola, stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari, ed ogni altra costruzione che si identifichi come necessaria per l'esercizio dell'azienda, va rispettato l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,05 mc/mq.

In dettaglio:

<b>Tipologia di manufatto</b>	<b>Superficie agricola minima di intervento (mq)</b>	<b>Uso del suolo</b>	<b>Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)</b>
Fabbricato residenziale		Aree boscate	0,003
Annessi agricoli		Aree boscate	0,05

Art. 24

Sistema ambientale: agricoltura e paesaggio

scheda **E2**

**Oliveti**

Gli uliveti sono spesso definiti da muri di pietra a secco che delimitano la proprietà. Qualora gli interventi volti al mantenimento e al miglioramento delle condizioni colturali comportino modifiche dello stato dei luoghi, essi dovranno essere accompagnati da una dettagliata relazione che ne dimostri la compatibilità con la salvaguardia dei quadri paesistici rappresentativi.

Le aree olivicole sono state suddivise in quattro sub aree in relazione al grado di naturalità, di pregio paesaggistico e di rapporto con le aree urbanizzate e precisamente: E2pu2, E2n1, E2n2, E2n3.

Sub area E2pu2 – sono le aree periurbane nelle quali è presente l'attività olivicola. ~~In queste aree non è permessa la edificabilità ai fini residenziali ma solo la possibilità di edificare ricoveri per attrezzi secondo gli indici di seguito esplicitati.~~ Le attività colturali devono essere improntate al mantenimento dell'elevato valore conservativo culturale ed estetico-percettivo. **In tale zona omogenea è consentita l'edificabilità privata finalizzata alla residenza, connessa alla conduzione del fondo, e agli annessi agricoli secondo gli indici di seguito esplicitati.**

Sub area E2n1 – vi ricadono gli oliveti specializzati in aree sub pianeggianti in cui l'attività di utilizzazione deve essere effettuata nel rispetto delle capacità produttive; è possibile modificare l'indirizzo colturale scegliendo specie a maggiore produttività; possono essere direttamente interessate da attività edificatorie.

Sub area E2n2 – vi ricadono le aree agricole di elevato valore naturalistico, in queste aree le attività devono essere improntate al mantenimento dell'elevato valore conservativo culturale ed estetico-percettivo. In tale tipologia i terreni a oliveto concorrono in ogni caso al raggiungimento della richiesta superficie fondiaria mantenuta in produzione, ma possono essere direttamente interessati dall'edificazione soltanto qualora costituiscano più del 50 per cento della superficie agricola totale (SAT) dell'azienda agricola.

Sub area E2n3 - le attività devono essere improntate al mantenimento della funzione di corridoio ecologico e alla riduzione di frammentazione ambientale per il contenimento delle dinamiche di consumo di suolo; in tale tipologia gli oliveti concorrono al raggiungimento della richiesta superficie fondiaria mantenuta in produzione, ma non possono essere direttamente interessati dall'edificazione.

In particolare:

- come già indicato nelle prescrizioni generali dovranno essere mantenute le sistemazioni tipiche della coltura (terrazzamenti; ciglionamenti; muri a secco; sistemi delle acque) e gli elementi significativi di diversità biologica;
- le aree prative dovranno essere mantenute almeno nella loro attuale estensione;
- sono autorizzate recinzioni su fronte strada in muratura realizzate con pietra locale con altezza massima di m 1,5, che possono essere sormontate da recinzioni che abbiano le caratteristiche di permeabilità della visuale fino al raggiungimento di un'altezza massima di 2,5 m nel rispetto del valore paesaggistico e ambientale dei luoghi.

*Interventi di viabilità*

Nuova viabilità: è ammessa unicamente la realizzazione di viabilità di servizio strettamente necessaria per le attività colturali quando dimostrate da piano di utilizzazione.

Viabilità esistente: sono ammessi interventi di manutenzione e adeguamento dei tracciati esistenti.

Non possono in alcun caso essere consentiti:

- l'eliminazione dei muri a secco esistenti anche se in pessimo stato di conservazione;
- la costruzione di nuove recinzioni in muratura per la delimitazione interna delle proprietà;

Ai fini di una gestione ecocompatibile si propone di:

- mantenere la vegetazione nelle cosiddette "tare aziendali", cioè nelle aree improduttive adiacenti alle colture come ad esempio i bordi delle strade, i canali e i fossi e condurre le operazioni di controllo della vegetazione spontanea nella tarda estate, in quanto i mesi primaverili-estivi corrispondono alle fasi di riproduzione di molte specie animali;
- evitare i trattamenti con presidi fitosanitari nei giorni sfavorevoli dal punto di vista meteorologico (pioggia in corso, caduta da poco o prevista, presenza di vento);
- evitare il trattamento con presidi fitosanitari delle zone marginali con vegetazione naturale, in particolare siepi, boschetti, scarpate, fossi, bordi di strade, basi di tralicci;
- praticare l'erpicoltura solo nei mesi di marzo e di agosto;
- evitare l'uso di presidi fitosanitari per almeno una striscia di 3-10 metri di larghezza contornante gli appezzamenti coltivati.

Si incoraggia l'adesione a forme di produzione integrata o di agricoltura biologica.

In particolare è necessario:

- adottare in modo prioritario mezzi agronomici di lotta indiretta e ricorrere a misure dirette solo nel caso in cui si presenti l'avversità, a seguito dell'identificazione del fitofago o del patogeno facendo riferimento alle norme specifiche di ciascuna coltura per la difesa integrata;
- riferirsi alle norme tecniche specifiche per ciascuna coltura.

Fertilizzazione

- definire le dosi massime di azoto, fosforo e potassio e più in generale delle quantità di fertilizzanti da somministrare alle singole colture sulla base di un bilancio annuale semplificato, tenendo conto delle asportazioni e della fertilità residua, stimata quest'ultima in base ad analisi del terreno, senza comunque superare i limiti massimi stabiliti per le singole colture;
- individuare i momenti più idonei per una razionale somministrazione e definizione delle modalità di distribuzione dei fertilizzanti, favorendo quando possibile un frazionamento degli apporti azotati ed una corretta utilizzazione dei reflui zootecnici.

Al fine di prevenire i danni dovuti all'erosione accelerata devono essere adottati i seguenti accorgimenti:

- evitare l'impianto dei filari a rittochino;
- preferire alle concimazioni inorganiche quelle organiche in quanto, migliorando la struttura del suolo, garantiscono una permeabilità maggiore e quindi una maggiore infiltrazione dell'acqua nel terreno;
- mantenere un'efficiente rete di drenaggio dell'acqua piovana per contrastare l'erosione diffusa;
- praticare l'inerbimento su tutta la superficie dell'oliveto relativa all'interfilare, pari al 70% della superficie complessiva con vegetazione spontaneo, qualora sia scarsa, con la semina di opportuni miscugli di specie prative;
- gestire l'interfila inerbito con periodici sfalci, evitando trattamenti con prodotti diserbanti

e le lavorazioni dei terreni.

Per le aree certificate ad uso di oliveti è prescritto l'Indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq relativo all'uso abitativo. Per tutte le costruzioni accessorie per la produzione agricola, stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, impianti per la raccolta, ed ogni altra costruzione che si identifichi come necessaria per l'esercizio dell'azienda va rispettato l'indice territoriale di 0,10 mc/mq.

In dettaglio:

<b>Tipologia di manufatto</b>	<b>Superficie agricola minima di intervento (mq)</b>	<b>Uso del suolo</b>	<b>Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)</b>
Fabbricato residenziale	8.000	oliveti	0,03
Annessi agricoli	6.000	oliveti	0,10



**Art. 24**

**Sistema ambientale: agricoltura e paesaggio**

**scheda E3**

**cespuglieti e aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione**

I cespuglieti sono impianti areali, costituiti da specie arbustive. Le possibili composizioni si distinguono in base all'uso: in caso di recupero e rinaturalizzazione di aree incolte e di stabilizzazione e protezione del suolo si privilegia l'impiego di specie pioniere e consolidanti (catalogo della vegetazione potenziale); a fronte di esigenze particolari di visibilità (ad esempio in alcune intersezioni stradali) sono da utilizzare impianti arbustivi di mitigazione e compensazione dell'inquinamento atmosferico ed acustico; una quota parte (30% circa) sarà costituito da specie latifoglie persistenti scelte tra quelle tolleranti l'inquinamento atmosferico indicate nei cataloghi vegetazionali.

Le aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione sono aree caratterizzate da vegetazione arbustiva o erbacea con alberi sparsi, che possono derivare dalla degradazione della foresta o da una rinnovazione della stessa per ricolonizzazione di aree non forestali.

Nelle attività di pianificazione, programmazione e gestione delle risorse territoriali e ambientali, gli enti competenti dovranno incentivare prioritariamente interventi volti alla conservazione delle aree a vegetazione boschiva e/o arbustiva in evoluzione e dei cespuglieti.

La gestione delle attività agro-pastorali dovrà assicurare la tutela e la naturale espansione della vegetazione forestale presente, attraverso la riduzione dei carichi da pascolo e la limitazione delle arature a ridosso delle aree boscate o cespugliate. Dovranno inoltre essere incentivati gli interventi finalizzati alla ricostruzione della continuità ambientale con le aree naturali limitrofe, attraverso piantumazione di formazione arboree ed arbustive. In dette aree i Piani Urbanistici Comunali dovranno consentire esclusivamente interventi di manutenzione e recupero del patrimonio edilizio esistente nonché di recupero e restauro ambientale.

In generale dovranno essere assecondate le dinamiche di recupero del bosco, indirizzando la ricrescita vegetazionale verso la stabilizzazione di formazioni arbustive ed arboree anche mediante idonee sistemazioni del suolo, protezione dei margini, eliminazione di specie infestanti.

Le aree dei cespuglieti sono state suddivise in quattro zone in relazione al grado di naturalità, di pregio paesaggistico e di rapporto con le aree urbanizzate e precisamente:

E3pu3, E3n1, E3n2, E3n3.

Sub area E3pu3 sono le aree agricole periurbane che hanno assunto valenza naturalistica grazie alla rinaturalizzazione a seguito dell'abbandono delle attività produttive.

Queste aree partecipano in maniera primaria alla costruzione della *green belt* del Comune e pertanto non è possibile la trasformazione in attività produttiva analoga a quella adiacente, ~~bisogna facilitare l'attività evolutiva della vegetazione, il ripristino del precedente uso agro-pastorale a norma dell'art. 154bis del Regolamento Regionale Forestale n.3/2017 e ssmmii.~~

Sub area E3n1 - è possibile la trasformazione in attività produttiva analoga a quella adiacente per una superficie non superiore al 70% dell'area.

Sub area E3n2 - è possibile la trasformazione in attività produttiva analoga a

quella adiacente per una superficie non superiore al 50% dell'area.

Sub area E3n3 - non è possibile la trasformazione in attività produttiva analoga a quella adiacente, bisogna facilitare l'attività evolutiva della vegetazione.

Sono consentiti:

- interventi silvocolturali che dovranno essere indirizzati a favorire l'ingresso e l'affermazione delle latifoglie spontanee nonché dei nuclei di rinnovamento di specie autoctone. Nelle aree a più alto rischio di incendio dovrà essere favorita la sostituzione con boschi di latifoglie decidue autoctone. Sono ammessi interventi di diradamento.

*interventi di viabilità:*

Nuova viabilità: è ammessa unicamente la realizzazione di viabilità forestale e/o difesa dei boschi da incendi.

Viabilità esistente: sono ammessi interventi di manutenzione e adeguamento dei tracciati esistenti. Nelle fasce di margine tra le formazioni boschive e le aree urbanizzate e coltivate, dovranno essere attuati interventi di potenziamento degli arbusteti e cespuglieti utilizzando le specie arbustive, presenti e potenziali;

Nelle aree eventualmente abbandonate dall'agricoltura, è consentito il ripristino delle attività agricole previa presentazione di una documentazione che attesti la precedente destinazione agricola del suolo e di un dettagliato Piano di sviluppo aziendale; è fatto obbligo di mantenere una fascia di rispetto larga almeno 5 m in continuità con le aree naturali circostanti.

Nuova viabilità: è ammessa unicamente la realizzazione di viabilità di servizio strettamente necessaria per le attività colturali quando dimostrate da piano di utilizzazione.

Non è consentita la costruzione di nuovi manufatti sia a scopi residenziali che ad uso accessorio.

Concorrono al raggiungimento della richiesta superficie fondiaria mantenuta in produzione, pur non essendo direttamente interessati dall'edificazione.

Per le aree identificate come cespuglieti e aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione vale l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0.003 mc/mq, relativo all'uso abitativo. Per le costruzioni accessorie per la produzione agricola, stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero- caseari, ed ogni altra costruzione che si identifichi come necessaria per l'esercizio dell'azienda, va rispettato l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,05 mc/mq.

In dettaglio:

Tipologia di manufatto	Superficie agricola minima di intervento (mq)	Uso del suolo	Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)
Fabbricato residenziale		cespuglieti e aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione	0,003
Annessi agricoli		cespuglieti e aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione	0,05

**Art. 24**

**Sistema ambientale: agricoltura e paesaggio**

**scheda E4**

**aree a verde in contesto urbano e fortemente antropizzato**

Nel contesto urbano e fortemente antropizzato, con condizioni ormai lontane da quelle originarie, la scelta delle specie è sostanzialmente libera e gli interventi possono non essere rigorosamente rispettosi delle forme tipiche del paesaggio locale; si consiglia in ogni caso di preferire specie autoctone o ambientate potendo in questo caso considerare anche la varietà ornamentali in modo da avere comunque un'ampia libertà di scelta.

Le aree verdi urbane che rappresentano una risorsa chiave per la costituzione di reti ecologiche con obiettivi plurimi legati al miglioramento della qualità ambientale, alla conservazione della biodiversità ed al riequilibrio ambientale ed ecologico degli ambienti urbani (stepping stones).

L'area presenta un'unica categoria e precisamente: E4pu1 per la quale valgono le seguenti prescrizioni.

In linea generale sono sconsigliati gli inserimenti di tutte le specie:

- tipicamente esotiche (quali ad es. le palme di tutti i generi, le agavi) o comunque estranee al paesaggio locale;
- che hanno sviluppato notevole competitività da renderle "infestanti" (ad es. alianto, robinia, falso indaco)
- che presentano congenite debolezze strutturali (ad es. l'acero negundo o americano)
- eccessivamente sottoposte ad avversità naturali o patologiche (come ad es. l'ippocastano soggetto sia all'attacco di cameraria, insetto minatore fogliare, che ad antracnosi, maculatura fogliaria dovuta ad un microrganismo fungino;
- per le quali siano in vigore azioni di "lotta obbligatori" al fine di prevenire o contenere malattie e agenti patogeni

Sono esclusi dal rispetto delle presenti disposizioni i cimiteri ei parchi e/o i giardini e simili in cui la scelta di specie diverse sia giustificata da ragioni storiche o didattiche.

Si fa obbligo di:

- conservare gli impianti vegetali esistenti;
- sostituire, in presenza di consociazioni arboree di particolare pregio e vetustà, le piante morte con alberi della stessa specie o, previa autorizzazione del competente servizio comunale, con la specie più idonea al sito di impianto e della stessa consociazione;
- nel caso di realizzazioni di pavimentazioni, di impiegare pavimentazioni permeabili e per un'estensione non superiore al 20% dell'area complessiva.

Non sono consentiti:

- lo scavo in prossimità degli apparati radicali delle essenze arboree, entro una distanza minima di m 3 per le piante di prima e seconda grandezza e m 1,50 per le piante di terza grandezza;
- opere che comportino impermeabilizzazione del suolo;
- l'installazione di impianti serricoli a fini produttivi ma solo piccole serre ornamentali non

eccedenti i 25 mq, al fine di conservare o coltivare piante non acclimatate.

È infine vietata la messa a dimora di piante per le quali esiste uno specifico divieto normativo.

**Art. 24**

**Sistema ambientale: agricoltura e paesaggio**

**scheda E5**

**aree pascolive**

La corretta gestione dei pascoli deve mirare alla salvaguardia e alla conservazione della biodiversità logistica e faunistica (soprattutto ornitica), hanno un ruolo strategico nei confronti della conservazione della biodiversità e della sostenibilità ambientale, economica e sociale.

Le aree pascolive sono state suddivise in due zone in relazione al grado di naturalità, di pregio paesaggistico e di rapporto con le aree urbanizzate e precisamente: E5pu3, E5n3 e sono entrambe soggette alle seguenti prescrizioni

Le zone prative e a prato pascolo, individuano le aree interessate da manti di copertura erbosa per l'attività pascoliva e per l'attività foraggera. Le funzioni ammesse sono quelle legate all'attività di allevamento (vacche da latte, bovini da rimonta, bovini da carne, cavalli, greggi di ovi-caprini, ecc.) e di produzione e lavorazione dei prodotti tipici derivati (latticini, formaggi, insaccati, ecc.) e di produzione foraggera.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti con cambiamento di destinazione d'uso in attività agricole o agrituristiche.

Non sono consentiti:

- la conversione della superficie a pascolo
- lavorazioni del terreno ad eccezione di quelle per il rinnovo e infittimento del cotico erboso e per la gestione dello sgrondo delle acque.

Concorrono al raggiungimento della richiesta superficie fondiaria mantenuta in produzione, ma non possono essere direttamente interessati dall'edificazione.

Per tali aree certificate come uso pascolivo vale l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,003 mc/mq, relativo all'uso abitativo. Per le costruzioni accessorie per la produzione agricola, stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari, ed ogni altra costruzione che si identifichi come necessaria per l'esercizio dell'azienda, va rispettato l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,05 mc/mq.

In dettaglio:

Tipologia di manufatto	Superficie agricola minima di intervento (mq)	Uso del suolo	Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)
Fabbricato residenziale		aree pascolive	0,003
Annessi agricoli		aree pascolive	0,05

**Art. 24**

**Sistema ambientale: agricoltura e paesaggio**

**scheda E6**

**aree seminate**

Sono le zone destinate alle attività agricole relative alle coltivazioni seminate e foraggere.

Le aree seminate sono state suddivise in quattro zone in relazione al grado di naturalità, di pregio paesaggistico e di rapporto con le aree urbanizzate e precisamente: E6pu2, E6n1, E6n2, E6n3.

Sub area E6pu2 – sono le aree periurbane nelle quali sono presenti i seminativi.

~~In queste aree non è permessa la edificabilità ai fini residenziali ma solo la possibilità di edificare ricoveri per attrezzi secondo gli indici di seguito esplicitati.~~ In queste aree le attività devono essere improntate al mantenimento dell'elevato valore conservativo culturale ed estetico-percettivo e di corridoio ecologico. È possibile modificare l'indirizzo colturale scegliendo specie a maggiore produttività. **In tale zona omogenea è consentita l'edificabilità privata finalizzata alla residenza, connessa alla conduzione del fondo, e agli annessi agricoli secondo gli indici di seguito esplicitati.**

Sub area E6n1 – si tratta di seminativi specializzati in aree sub pianeggianti l'attività di utilizzazione deve essere effettuata nel rispetto delle capacità produttive, è possibile modificare l'indirizzo colturale scegliendo specie a maggiore produttività.

Sub area E6n2 – vi ricadono le aree agricole di elevato valore naturalistico, in queste aree le attività devono essere improntate al mantenimento dell'elevato valore conservativo culturale ed estetico-percettivo; è possibile modificare l'indirizzo colturale scegliendo specie a maggiore produttività.

Sub area E6n3 - in queste aree le attività devono essere improntate al mantenimento della funzione di corridoio ecologico e alla riduzione di frammentazione ambientale per il contenimento delle dinamiche di consumo di suolo è possibile modificare l'indirizzo colturale scegliendo specie a maggiore produttività.

Si incentiva l'adesione a forme di agricoltura integrata o biologica. Di seguito vengono riportate le Norme Tecniche di produzione integrata da perseguire in modo prioritario:

**Avvicendamento culturale:**

- non effettuare il ristoppio;
- all'interno di un quinquennio non ripetere per più di 3 anni la medesima coltura sul medesimo appezzamento;

**Fertilizzazione:**

- definizione delle dosi massime di azoto, fosforo e potassio e, più in generale, della quantità di fertilizzanti da somministrare alle singole colture, sulla base di un bilancio annuale semplificato, tenendo conto delle asportazioni e della fertilità residua, stimata quest'ultima in base ad analisi del terreno, senza comunque superare i limiti massimi definiti nelle norme generali e di coltura;
- individuazione dei momenti più idonei per una razionale somministrazione e definizione delle modalità di distribuzione dei fertilizzanti, favorendo quando possibile un

frazionamento degli apporti azotati e una corretta utilizzazione dei reflui zootecnici. In particolare, in riferimento al Codice di Buone Pratiche Agricole (D.M. del 19/04/1999), i concimi azotati devono essere forniti il più vicino possibile al momento della loro utilizzazione e mai alla semina.

Difesa delle colture e controllo delle infestanti:

- adottare in modo prioritario mezzi agronomici di lotta indiretta e ricorrere a misure di lotta solo nel caso in cui si presenti l'avversità, a seguito dell'identificazione del litofago o del patogeno (fare riferimento alle norme tecniche specifiche per ciascuna coltura, relative alla difesa fitosanitaria e ai criteri d'intervento e le limitazioni d'uso).

Tutela della fauna selvatica:

- mantenere la vegetazione nelle "tare aziendali", cioè nelle aree improduttive adiacenti alle colture bordi delle strade, canali e fossi e condurre le operazioni di controllo della vegetazione spontanea nella tarda estate evitando i mesi primaverili-estivi che corrispondono alle fasi di riproduzione di molte specie animali;
- evitare il trattamento con presidi fitosanitari delle zone marginali con vegetazione naturale, in particolare siepi, boschetti, scarpate, fossi, bordi di strade, basi di tralicci;
- è fatto divieto di effettuare la bruciatura delle ristoppie in prossimità delle aree boscate se non previa realizzazione di una fascia tagliafuoco di almeno 5 m dalle suddette aree boscate.
- evitare l'uso di presidi fitosanitari per almeno una striscia di 3-10 metri di larghezza contornante gli appezzamenti coltivati;
- applicare alle macchine agricole le barre d'involto in modo da indurre gli animali alla fuga prima del sopraggiungere delle barre di taglio;
- iniziare le operazioni di sfalcio e mietitura partendo dal centro verso la periferia per permettere agli animali di allontanarsi;
- quando possibile alzare le barre di taglio di almeno 10 cm dal suolo;
- non lavorare contemporaneamente su terreni attigui per non limitare le vie di fuga degli animali.

Ai soggetti concessionari sono consentiti i seguenti interventi:

- realizzazione di manufatti pertinenziali all'alloggio residenziale di dimensione massimo di mq 12,0 di superficie lorda (di norma con le seguenti dimensioni m 3,0 x m 4,0 al fine di avere la tipologia uniforme insediata sul territorio) posati su basamento in pietrame con sporto di cm 30 massimo, con tetto inclinato a due falde o a falda unica inclinata, distanti dai confini m 5,0 in gronda e m 2,5 in colmo, utilizzato esclusivamente per deposito attrezzi agricoli e per il ricovero di animali;
- per gli edifici esistenti non dotati di autorimessa se ne concede la costruzione, interrata o seminterrata, nelle misure di n.1 box per unità abitativa, (anche in deroga all'indice di zona e/o alla percentuale di verde percolante) nella misura massima di mq 25,0. Detta costruzione, la cui richiesta di autorizzazione deve essere corredata da adeguato progetto di impermeabilizzazione e drenaggio, non deve superare l'altezza massima fuori terra di m 1,00;

Per le aree certificate ad uso seminativo è prescritto l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq relativo all'uso abitativo. Per tutte le costruzioni accessorie per la produzione agricola, stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, impianti per la raccolta, ed ogni altra costruzioni che identifichi come necessaria per l'esercizio dell'azienda va rispettato l'indice territoriale di 0,10 mc/mq.

In dettaglio:



<b>Tipologia di manufatto</b>	<b>Superficie agricola minima di intervento (mq)</b>	<b>Uso del suolo</b>	<b>Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)</b>
Fabbricato residenziale	8.000	aree seminate	0,03
Annessi agricoli	6.000	aree seminate	0,10

**Art. 24**

**Sistema ambientale: agricoltura e paesaggio**

**scheda E7**

**sistemi colturali e particellari complessi**

Le aree sono state suddivise in tre sub aree in relazione al grado di naturalità, di pregio paesaggistico e di rapporto con le aree urbanizzate e precisamente: E7pu3, E7n2, E7n3.

Sub area E7pu3 – sono le aree periurbane nelle quali sono presenti i seminativi. In queste aree non è permessa la edificabilità ai fini residenziali ma solo la possibilità di edificare ricoveri per attrezzi secondo gli indici di seguito esplicitati. In queste aree le attività devono essere improntate al mantenimento dell'elevato valore conservativo culturale ed estetico-percettivo e di corridoio ecologico. ~~È possibile trasformare l'area in attività produttiva analoga a quella adiacente per una superficie non superiore al 40% dell'area.~~

Sub area E7n2 - è possibile trasformare l'area in attività produttiva analoga a quella adiacente per una superficie non superiore al 60% dell'area.

Sub area E7n3 - è possibile trasformare l'area in attività produttiva analoga a quella adiacente per una superficie non superiore al 40% dell'area

Sono aree caratterizzate da mosaici di appezzamenti singolarmente non cartografabili con varie colture temporanee, prati stabili e colture permanenti occupanti ciascuno meno del 50% della superficie dell'elemento cartografico.

È fatto divieto di eliminazione di filari, siepi e muretti a secco esistenti in quanto questi elementi forniscono siti di riproduzione e alimentazione a numerosi uccelli oltre che a insetti e piante selvatiche; inoltre riducono l'erosione, l'evaporazione e proteggono i campi dal vento.

I filari interrotti devono essere ripristinati e quelli esistenti vanno conservati.

L'ampliamento delle siepi e dei filari dev'essere effettuato sempre con specie autoctone.

Per le aree certificate ad uso di sistemi colturali e particellari complessi è prescritto l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,015 mc/mq relativo all'uso abitativo. Per tutte le costruzioni accessorie per la produzione agricola, stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, impianti per la raccolta, ed ogni altra costruzioni che identifichi come necessaria per l'esercizio dell'azienda va rispettato l'indice territoriale di 0,07 mc/mq.

In dettaglio:

Tipologia di manufatto	Superficie agricola minima di intervento (mq)	Uso del suolo	Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)
Fabbricato residenziale	12.000	sistemi colturali e particellari complessi	0,015
Annessi agricoli	8.000	sistemi colturali e particellari complessi	0,07

**Art. 24**

**Sistema ambientale: agricoltura e paesaggio**

**scheda E8**

**vigneti**

Le aree sono state suddivise in quattro sub aree in relazione al grado di naturalità, di pregio paesaggistico e di rapporto con le aree urbanizzate e precisamente: E8pu2, E8n1, E8n2, E8n3.

Sub area E8pu2 – sono le aree periurbane nelle quali è presente l'attività viti vinicola. ~~In queste aree non è permessa la edificabilità ai fini residenziali ma solo la possibilità di edificare ricoveri per attrezzi secondo gli indici di seguito esplicitati.~~ Le attività colturali devono essere improntate al mantenimento dell'elevato valore conservativo culturale ed estetico-percettivo. **In tale zona omogenea è consentita l'edificabilità privata finalizzata alla residenza, connessa alla conduzione del fondo, e agli annessi agricoli secondo gli indici di seguito esplicitati.**

Sub area E8n1 – si tratta di vigneti specializzati in aree sub pianeggianti l'attività di utilizzazione deve essere effettuata nel rispetto delle capacità produttive, è possibile modificare l'indirizzo colturale scegliendo specie a maggiore produttività.

Sub area E8n2 – vi ricadono le aree agricole di elevato valore naturalistico, in queste aree le attività devono essere improntate al mantenimento dell'elevato valore naturalistico e paesaggistico.

Sub area E8n3 - le attività devono essere improntate al mantenimento della funzione di corridoio ecologico e alla riduzione di frammentazione ambientale per il contenimento delle dinamiche di consumo di suolo.

Sono da intendersi come impianti in coltura pura.

Ai fini di una gestione ecocompatibile si propone di:

- mantenere la vegetazione nelle cosiddette "tare aziendali", cioè nelle aree improduttive adiacenti alle colture come ad esempio i bordi delle strade, i canali e i fossi e condurre le operazioni di controllo della vegetazione spontanea nella tarda estate, in quanto i mesi primaverili-estivi corrispondono alle fasi di riproduzione di molte specie animali;
- evitare i trattamenti con presidi fitosanitari nei giorni sfavorevoli dal punto di vista meteorologico (pioggia in corso, caduta da poco o prevista, presenza di vento);
- evitare il trattamento con presidi fitosanitari delle zone marginali con vegetazione naturale, in particolare siepi, boschetti, scarpate, fossi, bordi di strade, basi di tralicci;
- praticare l'erpatura solo nei mesi di marzo e di agosto;
- evitare l'uso di presidi fitosanitari per almeno una striscia di 3-10 metri di larghezza contornante gli appezzamenti coltivati.

Si incoraggia l'adesione a forme di produzione integrata o di agricoltura biologica.

In particolare è necessario:

- adottare in modo prioritario mezzi agronomici di lotta indiretta e ricorrere a misure di lotta solo nel caso in cui si presenti l'avversità, a seguito dell'identificazione del fitofago o del patogeno facendo riferimento alle norme tecniche specifiche per ciascuna coltura relative alla difesa integrata;
- riferirsi alle norme tecniche specifiche per ciascuna coltura.

#### Fertilizzazione

- definire le dosi massime di azoto, fosforo e potassio e più in generale della quantità di fertilizzanti da somministrare alle singole colture sulla base di un bilancio annuale semplificato, tenendo conto delle asportazioni e della fertilità residua, stimata quest'ultima in base ad analisi del terreno, senza comunque superare i limiti massimi stabiliti per le singole colture;
- individuare i momenti più idonei per una razionale somministrazione e definizione delle modalità di distribuzione dei fertilizzanti, favorendo quando possibile un frazionamento degli apporti azotati ed una corretta utilizzazione dei reflui zootecnici.

Al fine di prevenire i danni dovuti all'erosione accelerata devono essere adottati i seguenti accorgimenti:

- evitare l'impianto dei filari a rittochino;
- preferire alle concimazioni inorganiche quelle organiche in quanto, migliorando la struttura del suolo, garantiscono una permeabilità maggiore e quindi una maggiore infiltrazione dell'acqua nel terreno;
- mantenere un'efficiente rete di drenaggio dell'acqua piovana per contrastare l'erosione diffusa;
- praticare l'inerbimento su tutta la superficie del vigneto relativa all'interfilare, pari al 70% della superficie complessiva con vegetazione spontanea o, qualora questa sia scarsa, con la semina di opportuni miscugli di specie prative;
- gestire l'interfila inerbito con periodici sfalci, evitando trattamenti con prodotti diserbanti e le lavorazioni del terreno.

Per le aree certificate ad uso di vigneti è prescritto l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq relativo all'uso abitativo. Per tutte le costruzioni accessorie per la produzione agricola, stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, impianti per la raccolta, ed ogni altra costruzioni che identifichi come necessaria per l'esercizio dell'azienda va rispettato l'indice territoriale di 0,10 mc/mq.

<b>Tipologia di manufatto</b>	<b>Superficie agricola minima di intervento (mq)</b>	<b>Uso del suolo</b>	<b>Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)</b>
Fabbricato residenziale	8.000	vigneti	0,03
Annessi agricoli	6.000	vigneti	0,10

**Art. 24**

**Sistema ambientale: agricoltura e paesaggio**

**scheda E9**

**frutteti**

Le aree sono state suddivise in tre sub aree in relazione al grado di naturalità, di pregio paesaggistico e di rapporto con le aree urbanizzate e precisamente: E9pu2, E9n1, E9n2.

Sub area E9pu2 – sono le aree periurbane nelle quali è presente l'attività frutticola. ~~In queste aree non è permessa la edificabilità ai fini residenziali ma solo la possibilità di edificare ricoveri per attrezzi secondo gli indici di seguito esplicitati.~~ Le attività colturali devono essere improntate al mantenimento dell'elevato valore conservativo culturale ed estetico-percettivo. **In tale zona omogenea è consentita l'edificabilità privata finalizzata alla residenza, connessa alla conduzione del fondo, e agli annessi agricoli secondo gli indici di seguito esplicitati.**

Nella sub area E9n2, colture di elevato valore naturalistico, le attività devono essere improntate al mantenimento dell'elevato valore conservativo culturale ed estetico-percettivo.

Nella sub area E9n3 le attività devono essere improntate al mantenimento della funzione di corridoio ecologico e alla riduzione di frammentazione ambientale per il contenimento delle dinamiche di consumo di suolo.

Sono da intendersi come impianti di alberi o arbusti fruttiferi in colture pure o miste di specie produttrici di frutta o alberi da frutto in associazione con superfici stabilmente erbate.

Ai fini di una gestione ecocompatibile si propone di:

- mantenere la vegetazione nelle cosiddette "tare aziendali", cioè nelle aree improduttive adiacenti alle colture come ad esempio i bordi delle strade, i canali e i fossi e condurre le operazioni di controllo della vegetazione spontanea nella tarda estate, in quanto i mesi primaverili-estivi corrispondono alle fasi di riproduzione di molte specie animali;
- evitare i trattamenti con presidi fitosanitari nei giorni sfavorevoli dal punto di vista meteorologico (pioggia in corso, caduta da poco o prevista, presenza di vento);
- evitare il trattamento con presidi fitosanitari delle zone marginali con vegetazione naturale, in particolare siepi, boschetti, scarpate, fossi, bordi di strade, basi di tralicci;
- praticare l'erpicazione solo nei mesi di marzo e di agosto;
- evitare l'uso di presidi fitosanitari per almeno una striscia di 3-10 metri di larghezza contornante gli appezzamenti coltivati.

Si incoraggia l'adesione a forme di produzione integrata o di agricoltura biologica.

In particolare è necessario:

- adottare in modo prioritario mezzi agronomici di lotta indiretta e ricorrere a misure di lotta solo nel caso in cui si presenti l'avversità, a seguito dell'identificazione del fitofago o del patogeno facendo riferimento alle norme tecniche specifiche per ciascuna coltura relative alla difesa integrata;
- riferirsi alle norme tecniche specifiche per ciascuna coltura.

#### Fertilizzazione

- definire le dosi massime di azoto, fosforo e potassio e più in generale della quantità di fertilizzanti da somministrare alle singole colture sulla base di un bilancio annuale semplificato, tenendo conto delle asportazioni e della fertilità residua, stimata quest'ultima in base ad analisi del terreno, senza comunque superare i limiti massimi stabiliti per le singole colture;
- individuare i momenti più idonei per una razionale somministrazione e definizione delle modalità di distribuzione dei fertilizzanti, favorendo quando possibile un frazionamento degli apporti azotati ed una corretta utilizzazione dei reflui zootecnici.

Al fine di prevenire i danni dovuti all'erosione accelerata è obbligatorio:

- evitare l'impianto dei filari a ritocchino;
- preferire alle concimazioni inorganiche quelle organiche in quanto, migliorando la struttura del suolo, garantiscono una permeabilità maggiore e quindi una maggiore infiltrazione dell'acqua nel terreno;
- mantenere un'efficiente rete di drenaggio dell'acqua piovana per contrastare l'erosione;
- praticare l'inerbimento su tutta la superficie del frutteto relativa all'interfilare, pari al 70% della superficie complessiva con vegetazione spontanea o, qualora questa sia scarsa, con la semina di opportuni miscugli di specie prative;
- gestire l'interfila inerbito con periodici sfalci, evitando l'uso di diserbanti e lavorazioni del terreno.

Per le aree certificate a frutteti è prescritto l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq relativo all'uso abitativo. Per tutte le costruzioni accessorie per la produzione agricola, stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, impianti per la raccolta, ed ogni altra costruzioni che identifichi come necessaria per l'esercizio dell'azienda va rispettato l'indice territoriale di 0,10 mc/mq.

Tipologia di manufatto	Superficie agricola minima di intervento (mq)	Uso del suolo	Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)
Fabbricato residenziale	8.000	frutteti	0,03
Annessi agricoli	6.000	frutteti	0,10

**Art. 24**

**Sistema ambientale: agricoltura e paesaggio**

**scheda E10**

**aree prevalentemente occupate da colture con presenza di spazi naturali**

In tali aree le colture agrarie occupano più del 25% e meno del 75% della superficie totale dell'unità. Gli spazi naturali possono essere rappresentati da siepi, cespuglieti, lembi di vegetazione arborea.

Le aree sono state suddivise in quattro sub aree in relazione al grado di naturalità, di pregio paesaggistico e di rapporto con le aree urbanizzate e precisamente:

E10pu3, E10n1, E10n2, E10n3.

Sub area E101pu2 – sono le aree periurbane nelle quali non è permessa la edificabilità ai fini residenziali e neanche la possibilità di edificare ricoveri per attrezzi. Non è possibile la trasformazione in attività produttiva ma bisogna facilitare l'attività evolutiva della vegetazione e il mantenimento dell'elevato valore culturale ed estetico-percettivo:

Sub area E10n1 - è possibile la trasformazione in attività produttiva analoga a quella adiacente per una superficie non superiore al 70% dell'area.

Sub area E10n2 - è possibile la trasformazione in attività produttiva analoga a quella adiacente per una superficie non superiore al 50% dell'area.

Sub area E10n3 - non è possibile la trasformazione in attività produttiva ma bisogna facilitare l'attività evolutiva della vegetazione.

È in generale disposto il mantenimento e la realizzazione di siepi, prati umidi, stagni, maceri e risorgive, manutenzione e ripristino dei muretti a secco. Questi interventi permettono di introdurre o migliorare elementi e strutture che aumentano la complessità biologica e rendono più stabile l'equilibrio dell'agroecosistema. In particolare quest'ultima funzione è favorita poiché spesso tali elementi ospitano una ricca fauna selvatica, ospitano insetti utili nella lotta ai parassiti delle colture, schermano le coltivazioni dal vento, proteggono il terreno dall'erosione, sostengono le sponde dei corsi d'acqua e migliorano il paesaggio agrario.

Per le aree certificate come uso prevalentemente occupato da colture con presenza di spazi naturali vale l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,015 mc/mq, relativo all'uso abitativo.

Per le costruzioni accessorie per la produzione agricola, stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari, ed ogni altra costruzione che si identifichi come necessaria per l'esercizio dell'azienda, va rispettato l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,07 mc/mq.

In dettaglio:

Tipologia di manufatto	Superficie agricola minima di intervento (mq)	Uso del suolo	Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)
Fabbricato residenziale	12.000	aree prevalentemente occupate da colture con presenza di spazi naturali	0,015



Annessi agricoli	8.000	aree prevalentemente occupate da colture con presenza di spazi naturali	0,07
---------------------	-------	--	------

**Art. 24**

**Sistema ambientale: agricoltura e paesaggio**

**scheda E11**

**vegetazione ripariale a diverso grado di evoluzione**

Le aree sono state suddivise in due sub aree in relazione al grado di naturalità e di pregio paesaggistico e di consistenza vegetazionale e precisamente: E11n2, E11n3.

Tra le due sub aree non esistono differenze di uso in quanto la loro differenziazione principale è data dalla tipologia di suolo differente in relazione alla diversa esposizione e pertanto valgono in entrambe le aree le prescrizioni di seguito riportate.

È vegetazione ripariale quella dei corsi d'acqua, dominata da salici e pioppi. Per evitare fenomeni di dilavamento del terreno e di invasione delle sedi stradali con acqua e fango dovuti per lo più alla omessa manutenzione dei corsi d'acqua sono prescritti interventi di pulizia e mantenimento dei fossi, da effettuarsi a cura dei conduttori dei fondi agricoli, frontisti a corsi d'acqua pubblici e privati, attraverso la ripulitura degli alvei da rovi, canne, specie infestanti, specie arboree, con esclusione di quelle protette, e da ogni materiale.

Si fa obbligo di procedere come segue:

- data l'estrema fragilità delle cenosi ripariali, i tagli dovranno essere leggeri, ragionati, a scadenze regolari e ravvicinate, commisurati in base alla densità, alla composizione varietale, al grado di rinnovazione e alla struttura del tratto interessato dall'intervento;
- nei tratti a prevalenza di vegetazione ripariale autoctona (pioppi, salici, orno-ostrieti) dovranno essere eseguiti diradamenti selettivi, con diametro di recidibilità e intensità funzionali alle caratteristiche del corso d'acqua, attraverso la ceduzione dei polloni soprannumerari, e tagli di succisione delle ceppaie intristite che si presentano sottoposte, dominate e con chioma asimmetrica;
- è obbligatorio, durante le attività selvicolturali, adottare le tecniche e strumentazioni utili a evitare il danneggiamento del corso d'acqua e delle zone umide;
- realizzare piccole opere di presidio, utilizzando sistemi di ingegneria naturalistica (graticciate vive con salici e pioppi), al fine di evitare fenomeni erosivi lungo l'argine del fiume.

Sono altresì obbligatorie:

- la regimentazione delle acque di sgombro dei campi;
- arature del terreno mantenendo a prato una fascia di rispetto compreso tra 2 e 4 m.
- lo sfoltimento della vegetazione in caso di una copertura arborea che possa costituire pericolo per il transito e/o possa compromettere lo svolgimento delle consuete pratiche agricole;
- la ceduzione del bosco secondo i turni previsti per legge;
- il taglio degli individui senili, secondo le norme previste dalla legge e a condizione di nuova piantumazione con essenze idonee al tipo di ambiente.
- La realizzazione di superfici pavimentate e semipermeabili per percorsi ed arredi nel limite massimo del 10% della loro estensione.

Sono vietati:

- gli interventi di dissodamento che comportino la riduzione della copertura boschiva;

- l'introduzione di specie estranee e/o infestanti;
- l'alterazione geomorfologia del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini occupati da vegetazione riparia;
- la captazione di quantitativa di acqua tali da compromettere le condizioni di umidità edifica necessarie al mantenimento della vegetazione riparia.

Concorrono al raggiungimento della richiesta superficie fondiaria mantenuta in produzione, ma non possono essere direttamente interessati dall'edificazione.

Per le aree certificate come vegetazione ripariale a diverso grado di evoluzione vale l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,003 mc/mq, relativo all'uso abitativo.

Per le costruzioni accessorie per la produzione agricola, stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari, ed ogni altra costruzione che si identifichi come necessaria per l'esercizio dell'azienda, va rispettato l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,05 mc/mq.

In dettaglio:

<b>Tipologia di manufatto</b>	<b>Superficie agricola minima di intervento (mq)</b>	<b>Uso del suolo</b>	<b>Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)</b>
Fabbricato residenziale		vegetazione ripariale a diverso grado di evoluzione	0,003
Annessi agricoli		vegetazione ripariale a diverso grado di evoluzione	0,05

**Art. 24**

**Sistema ambientale: agricoltura e paesaggio**

**scheda E12**

**salvaguardia e tutela del sistema paesaggistico ambientale esistente**

Il PUC assume la tutela del sistema paesaggistico ambientale esistente come obiettivo primario, riconoscendo al paesaggio, oltre ai valori tradizionali di carattere percettivo, estetico e culturale, anche quello di bene collettivo e di risorsa culturale ed economica.

In tali aree si deve tendere al mantenimento e alla ricostruzione dei viali alberati filari o gruppi di alberi che non potranno pertanto essere danneggiati e/o abbattuti ma dovranno essere sottoposti esclusivamente ad interventi mirati al mantenimento del buono stato vegetativo.

Qualora per ragioni fitosanitarie o per la sicurezza di persone e cose si rendano utili interventi non strettamente tesi alla conservazione degli elementi così classificati tali interventi saranno sottoposti ad apposita autorizzazione.

## **Art.25 Sistema delle attrezzature territoriali**

Conformemente alle disposizioni del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, il PUC individua le attrezzature ed i servizi pubblici di interesse generale. Esse individuano, altresì, le attrezzature pubbliche e private che, pur non concorrendo al fabbisogno di standard generali, contribuiscono ad integrare l'offerta di attrezzature di interesse pubblico anche a livello locale.

SCHEDA F attrezzature d'interesse comune e generale

### *Modalità d'intervento*

Per le costruzioni esistenti sono ammesse esclusivamente opere di ordinaria e di straordinaria manutenzione, e di ristrutturazione edilizia mediante intervento diretto.

Sono consentiti incrementi delle SUN per adeguamenti normativi e **in ragione delle esigenze di gestione.**

Valgono inoltre le seguenti norme:

- nelle progettazioni edilizie è consentito areare bagni e cucine, corridoi e disimpegni, con chiostre e con cavedi a ventilazione forzata.
- va perseguita la conservazione e tutela delle alberature esistenti. **Qualora si renda necessario l'espianto è prescritta la tutela e il reimpianto in altro luogo.**
- negli elaborati di progetto, va rappresentato il colore e la tonalità degli interventi di
- tinteggiatura delle pareti comunque visibili dal pubblico
- non sono consentiti elementi utilizzabili (terrazze, ecc.) a sbalzo in facciata **ad un'altezza inferiore a 3.5 m dal piano di campagna.**

Sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni sull'uso dei materiali di finitura:

- infissi esterni in legno, ferro o alluminio dipinti con l'esclusione dell'alluminio anodizzato
- intonaci esterni eseguiti con le tecniche tradizionali o con intonaco di malta fine bastarda con l'esclusione di materiali a base di resine sintetiche.
- tinteggiature il ricorso al tipo tradizionale nella colorazione compatibile con il contesto, è vietato l'uso di resine sintetiche non traspiranti
- grondaie, pluviali, doccioni e canne fumarie in rame autossidante o dipinta con colorazioni in tinta con quelle delle facciate
- sono vietati i rivestimenti in materiali polivinilici o asfaltici
- canalizzazioni ed impianti tecnici devono essere collocati sotto traccia, **qualora sia necessario l'uso di canalizzazioni a vista saranno curati i materiali di finitura e le colorazioni.**

**Art. 25**

**Sistema delle attrezzature territoriali**

**scheda F**

**aree e attrezzature d'interesse comune e generale**

Il PUC individua le aree destinate ad attrezzature di interesse comune (Art.3 DM 1444/68) e servizi pubblici di interesse generale (Art.4 DM 1444/68) individuati negli elaborati grafici POC 1.3 Piano operativo-generale e POC att Piano operativo attuativo -nuclei urbani e frazioni, in scala 1/5000 e 1/2000, come di seguito elencato:

- scuole secondarie
- tribunale
- ente parco e sede INPS
- assistenza socio-sanitaria
- ospedale
- Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano "Centro studi e ricerche"
- Sedi di Enti vari
- Impianto di compostaggio
- CSTP
- Cabina elettrica

Sono previste nuove attrezzature di interesse generale, la rilocalizzazione di attrezzature esistenti o l'ampliamento:

**carcere**

previsto in area prossima alla frazione di Pattano risponderà alle prescrizioni di cui alle normative vigenti e al fabbisogno secondo quanto definito dagli organi competenti.

L'attuale sede del Carcere sarà riconvertita in area per attrezzature e servizi da definire a cura dell'Amministrazione Comunale.

**caserma VV.FF./protezione civile**

Si tratta di attrezzature da realizzare in lotti attigui pertanto saranno realizzati in un unico plesso o, in alternativa, in due manufatti contigui. Tale soluzione è valutata al fine di ridurre l'occupazione di suolo e unificare al massimo le aree libere residue. A tale scopo è preferibile individuare in sede di progetto spazi di servizio comuni ad entrambe le attrezzature (atrio, volumi tecnici,...)

Il Coefficiente di Occupazione del suolo massimo previsto non deve superare il valore ~~0,3~~ **0,5** mq/mq

Le attuali sedi del Carcere e della Caserma VV.FF., se in area di proprietà pubblica, saranno riconvertite in attrezzature e servizi da definire a cura dell'Amministrazione Comunale.

**fiera e ampliamento**

Il Coefficiente di Occupazione del suolo massimo previsto per l'area di ampliamento non deve superare il valore ~~0,15~~ **0,50** mq/mq.

L'edificazione sarà collocata in aree non alberate o con impianti arborei di scarso pregio. Si prescrive la sostanziale conservazione delle alberature esistenti che, qualora interferiscano con le necessarie strutture fieristiche, saranno espantate e ripiantate in aree

disponibili.

In tale ambito sono ammessi gli usi espositivi, commerciali e affini (magazzini-depositi-frigoriferi,...).

**~~Stadio con annesse strutture di parcheggio attrezzate~~**

~~Il nuovo stadio dimensionato per ca. 7.500 spettatori è collocato in un'area pianeggiante posta a ridosso dell'impianto sportivo esistente (piscina comunale) lungo la SS.18, integrata con una ulteriore area non confinante ma contigua rispetto alla direttrice viaria principale. Su quest'ultima area saranno realizzate le necessarie strutture di parcheggio a servizio dello stadio, proporzionate in relazione alla dimensione dell'impianto.~~

~~Trattandosi di un'area ritagliata all'interno di un fitto tessuto agricolo, l'inserimento dello stadio dovrà essere attentamente studiato in rapporto al circostante paesaggio agricolo.~~

~~Per le dotazioni di spazio richieste ai fini della funzionalità dello stadio e della sicurezza potrà essere utilizzata l'area contigua libera inclusa nel perimetro dell'impianto sportivo esistente già di proprietà Comunale.~~

~~Inoltre sarà valutata e verificata la possibilità di integrare l'impianto sportivo con attrezzature di servizio e supporto all'attività sportiva (ricettività, beauty farm ecc...) tali da rendere l'area fruibile per periodi di tempo più lunghi e contribuire alla sostenibilità economica dell'intervento e quindi alla sua fattibilità. Tali attività potranno essere collocate nell'area più piccola lungo la SS.18, integrate con i parcheggi. A tale scopo è consentita l'edificazione a tessuto con trame complesse di vuoti e pieni.~~

~~L'intervento comprenderà la riqualificazione e la messa in sicurezza di un ampio tratto della SS.18 per consentire idonei passaggi pedonali protetti e agevolare il collegamento diretto tra le aree di parcheggi/attrezzature e l'area dello stadio.~~

**Attrezzatura polifunzionale di progetto (Ap)**

Area per attrezzature polifunzionali di progetto (Ap), a carattere pluriuso, l'amministrazione comunale si riserva di individuare una destinazione ad attrezzatura di uso pubblico compatibile con il quadro normativo vigente.

**~~scuole secondarie~~**

~~Sono previste nuove attrezzature all'interno dei comparti V.1.1, V.2.2~~

~~le due scuole previste nei comparti riguardano la nuova sede dell'Istituto IPSIA G. Marconi (24 classi) e ITCG E. Cenni (46 classi) rispettivamente nei comparti V.1.1.c V.2.2a.~~

~~I due plessi condividono la palestra di tipo B da realizzarsi nel comparto V.1.1c. Il Coefficiente di Occupazione del suolo massimo previsto per ciascun istituto scolastico non deve superare il valore 0,3 mq/mq.~~

**~~stazionamento autobus~~**

~~Si tratta di un'area da destinare a parcheggio bus extraurbani (max 20), con accesso dalla nuova Variante in appalto e collegata con percorsi pedonali al centro città e alle principali scuole.~~

~~È consentita la realizzazione di una struttura coperta e/o chiusa per la sosta passeggeri, biglietteria, servizi ed eventuale spazio riposo per il personale viaggiante (Coefficiente di Occupazione del suolo max 0,05 mq/mq).~~

~~La Superficie permeabile minima è pari al 30% dell'area. È consentita la realizzazione di pensiline e/o strutture ombreggianti realizzate con elementi vegetali e comunque con sistemi a basso impatto ambientale e sostenibili (captazione energetica, ...).~~

*modalità di attuazione*



La realizzazione di standard e attrezzature pubbliche d'interesse generale, qualora interessi aree di proprietà privata nell'ambito dell'attuazione dei comparti, avviene mediante perequazione con cessione da parte del pubblico delle superfici individuate al Comune.

Tali attrezzature ed impianti potranno essere realizzati anche da Enti o soggetti che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, possono garantire un'attuazione delle finalità proprie delle singole attrezzature e servizi e la loro gestione nel rispetto dell'interesse comune.

Per la realizzazione delle attrezzature dovranno inoltre essere rispettate le leggi e i regolamenti emanati dalle autorità competenti nelle materie specificate.

*modalità d'intervento*

Per gli interventi nelle aree F si applicano le seguenti disposizioni:

- Indice di piantumazione: 2 alberi di essenze pregiate ogni 100 mq di pavimento
- Superficie permeabile 30% di lotto

Per le costruzioni esistenti sono ammesse esclusivamente opere di ordinaria e di straordinaria manutenzione, e di ristrutturazione edilizia mediante intervento diretto.

Sono consentiti incrementi delle SUN per adeguamenti normativi **in ragione delle esigenze di gestione.**

#### **Art.26 Standard urbanistici (art. 3 del D.M. aprile 1968, n. 1444)**

Comprendono gli edifici, gli impianti pubblici e di interesse pubblico, con le relative aree di pertinenza, le aree di progetto destinate ad attrezzature e servizi di interesse comune.

Le destinazioni d'uso delle aree sono individuate, in funzione del dimensionamento del PUC, negli elaborati grafici POC 1.3 Piano operativo-generale e POC att Piano operativo attuativo - nuclei urbani e frazioni, in scala 1/5000 e 1/2000 come di seguito elencato:

- aree per attrezzature di interesse comune
- aree per l'istruzione: asilo nido, scuole materne e scuole dell'obbligo
- aree per parcheggi distinte in:
  - o esistenti
  - o parcheggi esistenti con nuove alberature
  - o nuovi parcheggi
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport vengono suddivisi in:
  - o verde pubblico attrezzato – sport
  - o aree pubbliche da convertire 1albero/neonato
  - o parco del Fabbrica
- ~~— nuovi standard urbanistici inclusi nei comparti distinti in:-~~
  - ~~o aree per attrezzature di interesse comune (tra cui il mercato comunale,~~
  - ~~o aree per l'istruzione: asilo nido, scuole materne e scuole dell'obbligo~~
  - ~~o aree per parcheggi~~
  - ~~o aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport~~

La realizzazione delle attrezzature pubbliche, qualora interessi aree di proprietà privata nell'ambito dell'attuazione dei comparti, avviene mediante perequazione con cessione da parte del pubblico delle superfici individuate al Comune.

Tali attrezzature ed impianti potranno essere realizzati anche da Enti o soggetti che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, possono garantire un'attuazione delle finalità proprie delle singole attrezzature e servizi e la loro gestione nel rispetto dell'interesse comune.

Per la realizzazione delle attrezzature dovranno inoltre essere rispettate le leggi e i regolamenti emanati dalle autorità competenti nelle materie specificate.

Valgono inoltre le seguenti norme generali e specifiche:

- va perseguita la conservazione e tutela delle alberature esistenti. **Qualora si renda necessario l'espianto è prescritta la tutela e il reimpianto in altro luogo.**
- negli elaborati di progetto, va rappresentato il colore e la tonalità degli interventi di tinteggiatura delle pareti comunque visibili dal pubblico
- non sono consentiti elementi utilizzabili (terrazze, ecc.) a sbalzo in facciata **ad un'altezza inferiore a 3.5 m dal piano di campagna.**
- le aree parcheggio si intendono alberate e permeabili e comunque con strutture ombreggianti realizzate con elementi vegetali e comunque con sistemi a basso impatto ambientale e sostenibili (captazione energetica, ...).

Sono consentite le trasformazioni di parcheggi a raso in parcheggi interrati qualora richiesti da un aumento motivato del fabbisogno in uno specifico contesto.

Sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni sull'uso dei materiali di finitura:

- infissi esterni in legno, ferro o alluminio dipinti con l'esclusione dell'alluminio anodizzato **e pvc**
- intonaci esterni eseguiti con le tecniche tradizionali o con intonaco di malta fine bastarda con l'esclusione di materiali a base di resine sintetiche.
- tinteggiature il ricorso al tipo tradizionale nella colorazione compatibile con il contesto, è vietato l'uso di resine sintetiche non traspiranti
- grondaie, pluviali, doccioni e canne fumarie in rame autossidante o dipinta con colorazioni in tinta con quelle delle facciate

- sono vietati i rivestimenti in materiali polivinilici o asphaltici
- canalizzazioni ed impianti tecnici devono essere collocati sotto traccia, **qualora sia necessario l'uso di canalizzazioni a vista saranno curati i materiali di finitura e le colorazioni.**

## **TITOLO IV**

### **AREE DI TUTELA**

#### **Art.27 Aree soggette a vincoli conformativi, ricognitivi e aree di tutela**

Il PUC recepisce le limitazioni all'edificabilità dei suoli conseguenti da Leggi nazionali o regionali finalizzate alla tutela, nonché le limitazioni all'edificabilità conseguenti da Leggi nazionali o regionali volte alla salvaguardia di infrastrutture o manufatti presenti nel territorio comunale (vincoli ricognitivi o conformativi).

Le zone soggette a dette limitazioni non costituiscono zona speciale, ma configurano aree nel cui perimetro operano le suddette limitazioni, partecipi di zone morfologico - funzionali, come classificate nel PUC

Gli indicatori di uso concernenti le aree di cui al precedente Titolo III vanno quindi computati inglobando le superfici delle aree oggetto delle suddette limitazioni, mentre sulle aree oggetto delle limitazioni l'edificazione non potrà avere luogo, qualora non sia assentita dal disposto della limitazione di riferimento.

~~Sono indicati graficamente i vincoli archeologici, di tutela in base alle Legge 01.06.39 n.1089, Legge 29.06.39 n.1497 relativi alle zone di carattere storico, ambientale e paesistico di cui alla Legge 08.08.85 n.431, idrogeologici di cui al R.D. 3267/23, imposti allo scopo di tutelare le risorse architettoniche e naturali ed inoltre le aree di rispetto di cui alla Legge 08.08.85 n.431, Legge Regione Campania 20.03.83 n.14, e successive disposizioni legislative, vincoli a pozzi e sorgenti.~~

Valgono sempre le norme generali e specifiche di cui ai precedenti titoli III e II. con i limiti imposti dai vincoli sovraordinati che regolano le singole questioni. Qualora si verifichi sovrapposizione di più perimetri di aree soggette a vincolo valgono le norme più restrittive e/o la sovrapposizione delle norme.

Le norme degli articoli successivi riguardano la salvaguardia dei caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio del territorio di Vallo della Lucania, la protezione dai rischi naturali o che conseguono alle sue modifiche e trasformazioni e la costruzione di una città e di un territorio ecologicamente corretti. Le prescrizioni relative alla vegetazione riguardano la gestione del patrimonio botanico-vegetazionale esistente e di futuro impianto.

Tutte le norme degli articoli che seguono indicano azioni che debbono essere svolte dai soggetti pubblici e privati in occasione di ogni intervento di manutenzione, modificazione e trasformazione dello stato di ogni singola porzione di territorio o di ogni singolo manufatto.

**I vincoli decretati di cui all'art. 136 del D, Lgs. n. 42/2004 sono riportati nell'Atlante delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico, approvato con Delibera di Giunta Regionale della Campania n. 620 del 22.11.2022 (BURC n. 104 del 12.12.2022).**

**I vincoli tipologici di cui all'art. 142 del D, Lgs. n. 42/2004 sono riportati nel Decreto Dirigenziale n. 1002 del 28.12.2023 – Regione Campania.**

#### **VALUTAZIONE DI INCIDENZA (VI)**

Vanno assoggettate a VI tutte le opere che possono avere incidenze significative sui SIC –IT8050012 “Fiume Alento” e SIC – IT8050012 “Monte Sacro e dintorni” secondo quanto disposto nell'All.G del DPR 357/97 e s.m.i.. In particolare detto studio dovrà contenere una descrizione degli habitat e delle specie di flora e fauna tutelati nei siti Natura 2000 e rinvenibili nell'area oggetto di intervento, una valutazione delle incidenze significative che le opere a realizzare possono determinare sulle componenti abiotiche, biotiche e sulle connessioni ecologiche caratterizzanti i siti di interessati nonché una descrizione delle ipotesi alternative e delle eventuali misure di mitigazione o compensazione da prevedere per la eliminazione/riduzione delle incidenze eventualmente rilevate.

**Art. 27**      **Aree soggette a vincoli conformativi, ricognitivi  
e aree di tutela**

**scheda V1**

### **Rischio idrogeologico**

Le norme in materia di rischio idrogeologico sono disciplinate dal D.L. 11/06/98 n. 180, convertito in Legge 03/08/98 n. 267; D.L. 12/10/00 n. 279 convertito in Legge 11/12/00 n. 365; secondo una politica di previsione e prevenzione, diffusa a vari livelli, imperniata sull'individuazione delle condizioni di rischio e volta all'adozione di interventi finalizzati alla minimizzazione dell'impatto degli eventi.

Il PUC rimanda agli elaborati specifici relativi a rischio e pericolosità di frana così come individuate dal vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Campania sud ed Interregionale per il Bacino idrografico del fiume Sele e dettagliate nello studio Geologico Geologico- geognostico – adeguamento al PSAI a corredo del PUC.

La prevenzione del rischio idrogeologico comprende le attività volte ed evitare o ridurre al minimo la possibilità che si verifichino danni conseguenti ad eventi.

In generale, sono possibili strategie di prevenzione per la mitigazione del rischio:

- *interventi strutturali* per ridurre la pericolosità;
- *interventi non strutturali* per ridurre il danno potenziale (evacuazioni, piani di emergenza, monitoraggio del territorio ecc.).

### **Rischio idraulico**

Tutte le nuove attività, opere e sistemazioni e tutti i nuovi interventi consentiti nelle aree a rischio idraulico devono essere conformi alle leggi di settore, alle norme in materia di realizzazione delle opere pubbliche e alle norme di tutela ambientale, nonché alle disposizioni degli strumenti urbanistici adottati o vigenti nello Stato e nella Regione Campania.

In tali aree sono consentiti esclusivamente i nuovi interventi indicati nei paragrafi 3.1.a) e 3.1.b) del D.P.C.M. 29 settembre 1998. Tutte le nuove attività opere e sistemazioni e tutti i nuovi interventi consentiti nelle aree a rischio idraulico devono essere tali da:

- migliorare o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità idraulica;
- non costruire in nessun caso un fattore di aumento del rischio idraulico, né localmente né nei territori a vallo o a monte, producendo significativi ostacoli al normale libero deflusso delle acque ovvero causando una riduzione significativa della capacità di invaso delle aree interessate;
- non costituire un elemento pregiudizievole all'attuazione o all'eliminazione delle specifiche cause di rischio esistenti;
- non pregiudicare le sistemazioni idrauliche definitive né la realizzazione degli interventi previsti da pianificazione di bacino o da strumenti di programmazione provvisoria e urgente;
- garantire condizioni adeguate di sicurezza durante la permanenza dei cantieri mobili, in modo che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un ostacolo significativo al regolare deflusso delle acque, un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente;
- limitare l'impermeabilizzazione superficiale del suolo, impiegando tipologie costruttive

e materiali tali da controllare la ritenzione temporanea delle acque attraverso adeguate reti di regimazione e di drenaggio;

- impiegare dove possibile tecniche a basso impatto ambientale;
- salvaguardare la risorsa acqua in funzione del minimo deflusso vitale o della potenzialità della falda.

Il PUC rimanda – per la disciplina delle fasce fluviali- al vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Campania sud ed Interregionale per il Bacino idrografico del fiume Sele e dettagliate nello studio Geologico Geologico- geognostico – adeguamento al PSAI a corredo del PUC.

**Art. 27**

**Aree soggette a vincoli conformativi, ricognitivi  
e aree di tutela**

**scheda V2**

**vincolo a pozzi, sorgenti, punti di presa acque potabili (D.G.R. n. 896/90)**

Si tratta di territori agricoli sottoposti a vincolo di tutela di cui all'Atto di indirizzo e coordinamento per la protezione delle falde acquifere dall'inquinamento, D.G.R. n.1896 03.04.90

Il PUC negli elaborati grafici individua le zone di vincolo a principali pozzi, sorgenti ed impianti di presa d'acqua ad uso potabile. Le suddette aree di rispetto vanno estese a tutti i pozzi, sorgenti ed impianti di presa d'acqua non individuati sulle tavole di Piano.

Le suddette aree sono tutelate dai pericoli di inquinamento mediante imposizione delle seguenti zone di rispetto:

1. zona di tutela assoluta: fascia di estensione m.10 recintata e provvista di canalizzazioni per le acque meteoriche
2. zona di rispetto: fascia di profondità m 50 dove sono vietate:
  - a. dispersione, o immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati
  - b. accumulo di concimi organici
  - c. dispersione di acque bianche nel sottosuolo
  - d. aree cimiteriali
  - e. spandimento di pesticidi e fertilizzanti
  - f. apertura di cave e pozzi
  - g. discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate
  - h. stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose o radioattive
  - i. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli
  - l. impianti di trattamento di rifiuti
  - m. pascolo e stazzo di bestiame
  - n. insediamento di fognature e pozzi perdenti; se esistenti, si adottano possibili misure per l'allontanamento

Per i pozzi pubblici esistenti o di nuova realizzazione e per i pozzi privati destinati al consumo umano, sono stabilite aree di salvaguardia suddivise in zone di tutela assoluta e zone di rispetto (aree esposte a rischio di inquinamento o di vulnerabilità degli acquiferi). Nelle aree di salvaguardia sono vigenti i vincoli e le limitazioni d'uso secondo le disposizioni del DPR 24/5/1988 n. 236, del D.Lgs. 11/5/1999 n° 152 e D.Lgs. 18.08.00 n.25.



**Art. 27**

**Aree soggette a vincoli conformativi, ricognitivi  
e aree di tutela**

**scheda V3**

**vincolo archeologico**

Il PUC su specifica indicazione della competente Soprintendenza, individua aree di vincolo archeologico.

Tali aree sono individuate nella tavola POC 1.1 Mappa dei Vincoli, come aree sottoposte a vincolo archeologico ovvero subordinate a inedificabilità.

Il POC individua un'area sottoposta a vincolo archeologico in località Chiusa delle Grotte.

**Aree di tutela**

**Art. 27**      **Aree soggette a vincoli conformativi, ricognitivi  
e aree di tutela**

**scheda V4**

**fiumi, torrenti, corsi d'acqua**

Si tratta di territori sottoposti a vincolo di tutela di cui all'art.1 L.431/85, al D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), ed alla LR 14/82 nonché ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" Norme specifiche per la tutela di sistemi o singolarità geografiche, geomorfologiche e vegetazionali. Tutela dei corsi d'acqua delle sorgenti e dei bacini idrografici.

Il PUC negli elaborati grafici individua le fasce di rispetto a fiumi e corsi d'acqua.

Lungo i corsi d'acqua è vietata ogni nuova costruzione e relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità dal limite del demanio di:

- m. 25      per i fiumi al di sopra la quota di 500 metri s.l.m.
- m. 50      per i fiumi al di sotto la quota di 500 metri s.l.m.
- m. 10      per i torrenti a scarsa portata.

Nelle fasce di rispetto, ferme restando le disposizioni normative vigenti, saranno applicate le seguenti disposizioni:

- è vietato qualsiasi tipo di edificazione; saranno consentiti solamente interventi di sistemazione a verde, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature fisse;
- è vietato ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimentazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi pedonali, ciclabili e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
- sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, di bonifica e di messa in sicurezza del rischio idraulico.

In relazione alla esondabilità dei corsi d'acqua principali dovrà essere prevista la realizzazione, lungo il loro corso, di opportuni interventi funzionali alla riduzione della pericolosità e del rischio idrogeologico-idraulico in conseguenza dell'esito degli studi specifici eseguiti che evidenziano le aree soggette a esondazione per gli eventi critici di piena previsti. Sono vietati gli intubamenti e tutte le operazioni che possano portare all'interramento dei fossi quando non sia previsto uno specifico progetto di natura idraulica che garantisca comunque un corretto deflusso delle acque.

**Art. 27**      **Aree soggette a vincoli conformativi, ricognitivi  
e aree di tutela**

**scheda V5**

**foreste e boschi**

Ai sensi dell'art. 142, lett. G), del al D.Lgisl. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), i territori coperti da foreste e da boschi ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, sono soggetti a vincolo paesaggistico e su di essi è consentito solo il taglio colturale, la forestazione e altre opere conservative.

**Art. 27**      **Aree soggette a vincoli conformativi, ricognitivi  
e aree di tutela**

**scheda V6**

**aree ed edifici sottoposti a vincolo storico artistico (L. 1089/39)**

Si tratta di edifici vincolati ai sensi dell'art 1 della Legge 1089/39 e dell'art. 10 comma 1 del D.lgs 42/2004. esso è riferito agli edifici di interesse storico e di valore artistico, esistenti nel comune.

Il PUC individua anche le aree di pertinenza degli edifici di pregio.

Gli immobili che rientrano in questa categoria sono:

- Palazzo Valiante e giardino
- Ex educando femminile istituto padre Donato Pinto
- Badia di S. Maria e cappella di S. Filadelfo

Per tali immobili sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

**Art. 27**

**Aree soggette a vincoli conformativi, ricognitivi  
e aree di tutela**

**scheda V7**

**elettrodotti**

Il PUC ha identificato i tracciati degli elettrodotti che interessano il territorio comunale.

Con direttiva della Regione è definita l'ampiezza dei corridoi in relazione alla tensione della linea elettrica. All'interno delle fasce di tutela non deve essere consentita la presenza di luoghi di abituale e prolungata permanenza di persone. Tale si intende come periodo non inferiore alle 4 ore giornaliere, esso è stato definito con D.M. 381/98, successivamente ripreso dalle direttive dalla D.G.R.V. 1526/2000 e riportato anche nella recente legge quadro sulla protezione dei campi elettromagnetici L. 236/2001.

**Art. 27**

**Aree soggette a vincoli conformativi, ricognitivi  
e aree di tutela**

**scheda V8**

**fasce di rispetto stradali ( D.M. 1404/18 e L.R. 14/82)**

In applicazione del D.M. 02.04.68 n.1404 e della L.R. n.14/82, Titolo II prg.17, nell'edificazione su aree esterne ai perimetri dei centri edificati, come definiti dall'Amministrazione, e non classificate come z.t.o. C vanno osservate distanze minime dal ciglio stradale allo scopo di salvaguardare la viabilità, rendere possibile ampliamenti delle corsie e eventuali ulteriori allacciamenti.

Nelle aree esterne ai perimetri dei centri edificati classificate come z.t.o. C (di espansione) le strade di interesse locale che eventualmente le attraversano o le lambiscono assumono il ruolo di "strade principali dell'insediamento "; la distanza tra gli edifici ed il ciglio di tali strade non deve risultare inferiore a m.10.00. I piani esecutivi operanti su dette zone territoriali omogenee prescriveranno l'andamento planimetrico della fascia di rispetto a protezione dei nastri stradali ritenuti principali e dagli incroci, in applicazione del D.M. 02.04.68 n.1444 per quel che concerne le distanze tra edifici e ciglio stradale.

Le aree risultanti da detti arretramenti conseguenti alle distanze minime configurano fasce di rispetto a protezione dei nastri stradali, le cui superfici possono venire destinate esclusivamente a percorsi pedonali e ciclabili, a piantumazioni e sistemazione a verde, a conservazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole, a parcheggi pubblici. Le superfici rientranti nelle suddette fasce partecipano al calcolo degli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria.

Nella formazione dei piani attuativi devono essere rispettati i D.M. 01.04.68 n.1404 e 02.04.68 n.1444 relativi ai distacchi fra gli edifici e/o dalle strade e agli standard urbanistici, ove non diversamente e più restrittivamente indicato nel PUC Devono altresì essere rispettate le disposizioni sull'altezza massima dei nuovi edifici, sulla limitazione delle altezze in funzione della larghezza stradale, sulla distanza tra gli edifici di cui ai paragrafi C del D.M.L.P. 24.01.86.

Le fasce di rispetto stradale non determinano riduzione del confine di zona e l'intera superficie concorre alla determinazione dell'indice di fabbricabilità Territoriale o Fondiaria, vale il solo vincolo di inedificabilità. Tali aree possono essere destinate esclusivamente a percorsi pedonali e ciclabili, a piantumazione e sistemazione a verde, a parcheggi pubblici. È consentito nelle aree di rispetto stradale relativamente all'intero territorio comunale l'uso agricolo e la localizzazione di impianti di distribuzione carburante.

Per l'edificazione esistente sono ammessi solo interventi di manutenzione e restauro a meno di norme specifiche relative a fabbricati rurali di cui ai precedenti articoli.

**Per le trasformazioni edilizie ed urbanistiche riguardanti i suoli confinanti o soprastanti a strutture viabilistiche poste in galleria non superficiale, si applicano le previsioni urbanistiche contenute nello strumento di pianificazione vigente, fermo restando le disposizioni applicative degli enti proprietari delle infrastrutture.**

**Art. 27**      **Aree soggette a vincoli conformativi, ricognitivi  
e aree di tutela**

**scheda V9**

**fascia di rispetto cimiteriale (L.R. 14/ 82)**

La fascia di rispetto cimiteriale, in conformità a quanto stabilito dall'art. 338 del T.U.L.S. n. 1265/34 modificato dall'art. 28 della L. 166/2002 inoltre dall'art. 57 del D.P.R. 285/90 e dalle disposizioni di cui alla L. R. 14/82, ha la larghezza di ml. 100.

Le aree di rispetto cimiteriale, secondo le normative igienico-sanitarie, sono destinate agli ampliamenti dei servizi cimiteriali e nelle stesse, in corrispondenza degli ingressi, è ammessa la realizzazione di edicole per la vendita di fiori e di oggetti di culto ed onoranza funebre nonché servizi igienici, in base ad un progetto unitario predisposto dall'Amm.ne Comunale. Per gli edifici esistenti nelle zone di rispetto cimiteriale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazioni senza aumento di volume, realizzazione di strade e parcheggi.

## **TITOLO V**

### **MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE**

#### **Art.28 Modalità di attuazione**

L'attuazione del PUC avviene, secondo le specifiche caratteristiche, contenuti e procedure previsti per ciascuno di essi dalle leggi vigenti, attraverso:

- Intervento diretto nei casi e nelle zone previsti dalla legge;
- Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata quali:
  - a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione di cui alla L. 1150/1942,
  - b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 167/1962;
  - c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui alla L. 865/1971;
  - d) i programmi integrati di intervento di cui alla L. 179/1992, L.R. 3/1996 e 26/2002;
  - e) i piani di recupero di cui alla L. 457/1978;
  - f) i programmi di recupero urbano di cui alla L. 493/1993.

I piani attuativi, redatti e firmati da un professionista abilitato a termine di legge, devono avere i requisiti che seguono:

- Prevedere secondo un disegno organico la sistemazione urbanistica di una superficie del territorio, la cui entità minima, senza soluzione di continuità, è prevista nei successivi articoli delle zone omogenee in cui ricade;
- Prevedere le opere di urbanizzazione primaria e quelle di urbanizzazione secondaria.

Il PUA è sempre mutuabile dal PdiCC, a norma del comma 1° dell'art. 26 della Legge Regionale 16/2004 e smi.

#### **Art.29 Programma Pluriennale di Attuazione**

Il PUC viene attuato avvalendosi di Programma pluriennale di attuazione (PPA), come definiti dalla legge n. 10/77 art. 13 e nella legislazione regionale.

Nella predisposizione dei PPA l'Amministrazione comunale individua le parti di territorio per le quali ritiene opportuna la predisposizione dei PUA di iniziativa pubblica, da attuare nel corso del successivo triennio e su basi annuali. In tale sede recepisce la disponibilità espressa da parte di soggetti privati di procedere alla formazione nel successivo triennio, ma su basi annuali, di piani convenzionati di utilizzazione di aree, coerenti con le prescrizioni del presente PUC; peraltro dopo averne valutato l'opportunità in rapporto alla consistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria attuali e previste nel PPA, ed in rapporto alle priorità prescelte nell'orientare la urbanizzazione. Al fine di dare luogo a significative azioni attuative del PUC, con l'adozione del Piano viene altresì formulato il programma pluriennale di formazione dei piani esecutivi di iniziativa pubblica, articolato per annualità, o per bienni. Il PPA individua i comparti di attuazione del PUC.

#### **Art.30 Strumenti di attuazione indiretta e diretta**

Nel caso di strumenti di attuazione indiretta, la presentazione di domanda di provvedimento autorizzativo è subordinata alla preventiva approvazione di Piano Urbanistico Attuativo, come definito nei successivi articoli.

L'intervento edilizio diretto si attua in tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto PUA ed in quelle disciplinate da PUA approvati e convenzionati e/o da Progetti Unitari approvati, purché le opere di urbanizzazione primaria siano esistenti ed adeguate.

L'intervento edilizio diretto è subordinato al rilascio di provvedimento autorizzativo. Si rimanda per la definizione delle suddette procedure autorizzative alle vigenti leggi nazionali e regionali ed al nuovo Regolamento Edilizio.

#### **Art.31 Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria**

Con riferimento alla formazione dei P.U.A. sono definite di urbanizzazione primaria



(Legge 29.09.64 n.847 art. 4) le seguenti opere:

- a) strade residenziali
- b) spazi di sosta e parcheggio
- c) fognature
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- f) pubblica illuminazione
- g) spazi di verde attrezzato.

Sono urbanizzazioni secondarie (Legge 29.09.64 n.847 art.4) le seguenti opere:

- a. asili nido e scuole materne
- b. scuole dell'obbligo
- c. mercati di quartiere
- d. delegazioni comunali
- e. chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- f. impianti sportivi di quartiere
- g. centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- h. aree verdi di quartiere

### **Art.32 Modalità attuative: il comparto perequativo**

Il PUC si attua anche attraverso la formazione di comparti e **sub-comparti** perimetrati (rif.art.13, Legge 28.01.77 n.10) negli elaborati del PUC.

~~Successivamente all'adozione del Programma pluriennale di attuazione, il Comune invita e autorizza i proprietari compresi nelle aree di integrazione interessate a presentare Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata.~~

I proprietari dovranno predisporre **e presentare al Comune** il progetto del Piano ed annesso schema di convenzione ~~entro i termini stabiliti dal Comune.~~

I proprietari dei suoli partecipi di detto PUA di iniziativa privata, se costituiti da più persone fisiche o giuridiche, devono dare forma giuridica all'accordo sotteso all'istanza, configurando soggetto giuridico, come associazione, società, consorzio, ecc, riferimento dei diritti immobiliari attivati attraverso il PUA.

Le aree incluse nei comparti attuativi sono subordinate ad attuazione **a Pua o PdCc** ~~indiretta o diretta con concessione unica convenzionata.~~

#### ~~Attuazione indiretta-~~

~~Fino a quando non sia sopravvenuta la formazione del PUA di iniziativa comunale, è d'obbligo per l'attuazione degli interventi il ricorso a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo a ciascun comparto attuativo perimetrato.~~

~~-~~

#### ~~Attuazione diretta-~~

~~È ammesso l'intervento diretto con concessione unica convenzionata (Progetto Unitario di cui a R.E.) qualora questa riguardi tutte le opere incluse nel comparto per le quali si prevede attuazioni simultanea e qualora detto intervento sia conforme allo schema morfologico allegato alle schede dei comparti.~~

#### ~~Attuazione diretta accelerata-~~

~~È analogamente ammesso l'intervento diretto con Provvedimento autorizzativo unitario (Progetto Unitario di cui a R.E.) qualora gli interessati ad un comparto di attuazione incluso nel Piano Operativo Attuativo, successivamente alla adozione del PUC, presentino nei tempi previsti dalla pubblicazione del PUC secondo la legislazione urbanistica vigente osservazioni sotto forma di progetto urbanistico di dettaglio che siano:-~~

- ~~— Conformi allo schema morfologico allegato-~~
- ~~— corredati da elaborati e documenti di cui al R.E.-~~

- ~~—rispettose delle prescrizioni quantitative e qualitative del PUC~~
- ~~—accompagnate da Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto da tutti i proprietari del comparto contenente:~~
  - ~~1. impegno a rispettare le prescrizioni edilizie urbanistiche~~
  - ~~2. cessione gratuita delle aree a standard~~
  - ~~3. realizzazione a proprie spese delle urbanizzazioni primarie~~

~~L'Amministrazione, nel recepire dette osservazioni, fa assumere alle proposte di cui sopra valore di parti costitutive del PUC il che comporta la possibilità di attuazione dei singoli interventi mediante anche distinti provvedimenti autorizzativi.~~

~~I provvedimenti autorizzativi potranno essere emessi solo ad avvenuta approvazione del PUC e comunque dovrà registrare eventuali avvenute modifiche richieste nel corso dell'iter approvativo. La presente procedura consente l'anticipazione del procedimento di attuazione dei Comparti del POCatt.~~

Eventuali edifici esistenti che ricadano all'interno dei perimetri dei comparti di attuazione rientrano nelle Superfici Utili Nette totali ammesse nel comparto attuativo. È comunque possibile per i proprietari di lotti edificati non partecipare alla attuazione del comparto; in tal caso le superfici del lotto vanno sottratte dalla Superficie Territoriale del comparto riducendo quindi le corrispondenti SUN ammesse.

#### **Art. 32 BIS - Modalità di semplificazione attuativa**

Le modalità di attuazione dei comparti contenute nell'art. 32 e art.17 possono essere mutate da quanto previsto dall'art. 22 bis.

#### **Art.33 Modalità attuative: partenariato pubblico privato**

Il PUC, al fine di favorire l'attuazione di lavori pubblici o di pubblica utilità" (parcheggi, mercato, stadio, ...), individua aree ove attuarli tramite partenariato pubblico-privato (D.Lgs. 12 163/2006, D.L. 83/2012).

Ciascun intervento dovrà essere preceduto da Studio di fattibilità in maniera da essere incluso nel Piano Triennale delle OO.PP.

Gli interventi saranno attuati sulla base di studio di fattibilità da redigere a cura dell'Amministrazione comunale e che costituirà la base dei relativi bandi di gara.

Le aree da attuare tramite partenariato pubblico-privato sono:

- A. Parcheggio Madonna del Rosario
- B. Ex Asilo Nido via Stefano Passaro
- C. Mercato e servizi via Rubino
- ~~D. Area ex Stadio e ospedale~~
- ~~E. Nuovo stadio con parcheggi e attrezzature a supporto~~

Il partenariato pubblico-privato è finalizzato a favorire la gestione e la realizzazione di infrastrutture e attrezzature pubbliche e alla riqualificazione di parti di città.

Sono consentite, oltre alle predette attrezzature e infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico anche attività di servizio, commercio, terziario e ricerca, ricettività nelle quantità che saranno definite dallo specifico studio di fattibilità economica degli interventi.

È consentita la realizzazione di alloggi speciali per un numero massimo di ~~55~~ **33** previsti in **modo proporzionale alle superfici** parti uguali tra gli interventi A, B, C, D. Di questi alloggi il 40% (~~22 alloggi~~) saranno realizzati come Edilizia sociale, convenzionata e/o sovvenzionata da vendere o locare a terzi mediante criteri di assegnazione previsti dall'AC attraverso stipula di apposita convenzione.

In relazione al carico insediativo corrispondente agli alloggi da realizzare (da calcolare con riferimento all'Art.3 DM 1444/68) andrà altresì individuata e calcolata la superficie da destinare a Standard.

I titolari dei diritti di superficie di cui alle aree A e C possono commercializzare i diritti edificatori spettanti a seguito di intesa con l'AC definita da apposita delibera di giunta comunale.

## **TITOLO VI**

### **NORME FINALI E DI SALVAGUARDIA**

#### **Art.34 Norme finali**

La realizzazione di parcheggi pertinenziali è disciplinata dall'art. 43 ter della Legge Regionale 16/2004 e smi.

In merito al recupero di locali tecnici e di manufatti esistenti, si applicano le disposizioni contenute nell'art. 43 quater della Legge Regionale 16/2004 e smi, ad integrazione di quanto già previsto nelle presenti norme in merito alla fattispecie dei sottotetti, applicandosi le discipline meno restrittive.

Con riferimento al precedente comma, è consentito, ad esclusione degli edifici ricadenti nella zona A di cui all'art.20, l'innalzamento della giacitura delle preesistenti falde di copertura in misura non superiore al 20%, al fine del raggiungimento delle dimensioni minime consentite dalla Legge regionale 5/2024, in luogo dell'abbassamento del solaio di calpestio.

In merito alle dotazioni territoriali urbanistiche ed alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, si applicano rispettivamente le disposizioni previste dagli artt.31 e 31 bis della Legge Regionale 16/2004 e smi, ad integrazione di quanto già previsto nelle presenti norme, con riferimento alle discipline meno restrittive.

Gli edifici dismessi, ricadenti in qualsiasi parte del territorio, possono essere riconvertiti ad edilizia residenziale a parità di volume, qualora il 30% delle unità abitative da realizzare sia destinato ad Edilizia Residenziale Sociale di cui all'art. 43 quinquies della Legge Regionale 16/2004 e smi, a condizione che sia prevista una riduzione documentata dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione del 30% e gli alloggi siano assegnati attraverso bando pubblico a cura dell'Amministrazione comunale, essendo garantite le condizioni di solvibilità degli assegnatari.

Le disposizioni della Legge Regionale 5/2024 sono comunque sempre prevalenti sulle prescrizioni, qualora limitative, delle presenti norme e sostituiscono precedenti richiami normativi, fatta eccezione per quanto previsto all'art. 20, capoverso 13, delle stesse.

Sull'intero territorio comunale, fermo restando la legittimità urbanistica dei preesistenti manufatti, nel caso di edifici disposti sul solo piano terra, è possibile la conversione dello stesso da residenza ad attività commerciale, turistico-ricettiva, deposito o parcheggio pertinenziale, potendosi sopraelevare il previo volume residenziale aumentato del 20%. Qualora si proceda alla integrale demolizione, rimanendo inalterato il volume convertito in attività commerciale, turistico-ricettiva, deposito o parcheggio pertinenziale, il volume residenziale preesistente può essere ampliato del 35%, anche prevedendo aumento delle unità immobiliari, previa realizzazione degli standard aggiuntivi o loro monetizzazione, essendo, l'eventuale incremento del carico insediativo, assegnato nel dimensionamento del PUC, consentito dalle disposizioni derogatorie della Legge Regionale 5/2024.

Le presenti norme si conformano alle disposizioni della Legge 105/2024 - Salva Casa e smi.

Il PUA è sempre mutuabile dal PdiCC, a norma del comma 1° dell'art. 26 della Legge Regionale 16/2004 e smi.

I locali disposti al piano terra degli edifici di appartenenza possono assumere la destinazione residenziale, essendo verificato il rispetto dei requisiti di agibilità previsti dalla normativa vigente.

È sempre consentita la realizzazione di sottotetti termici e non abitabili aventi caratteri planivolumetrici pari a non più della metà di quanto previsto per i sottotetti abitabili di cui all'Art. 33 quater della Legge Regionale 16/2004 e smi, anche in deroga ad altezze massime ed a distanze minime, fermo restando le verifiche statiche da effettuare ai sensi della normativa vigente.

Le previsioni urbanistiche che eventualmente ricadano in aree assoggettate a rischio elevato o molto elevato, saranno realizzate qualora sia ridotta o rimossa la pericolosità e quindi il rischio.

**Schede Comparti**  
**Cfr. POC NSc allegato**