

PUC

2011 COMUNE DI BENEVENTO

PIANO
URBANISTICO
COMUNALE

norme tecniche di attuazione

*Versione integrata con le prescrizioni di cui
all'allegato "B" (verifica di compatibilità) della Provincia
Settore Piani e Programmi - Urbanistica*

QNT*

Sindaco

Ing. Fausto PEPE

Assessore Urbanistica

Dott. Marcellino AVERSANO

Dirigente Urbanistica

Ing. Salvatore ZOTTI

Consulenza alla Programmazione Strategica

Prof. Arch. Nūno PORTAS

Consulenza per il PUC

Arch. Vincenzo CARBONE

Responsabile alla progettazione

Arch. Pasquale PALMIERI

il sistema ambientale

Arch. Marina BIANCO

il sistema insediativo

Arch. Pasquale FIORE

il sistema storico

Arch. Giovanni COPPOLA

Adozione

Delibera di C.C. n. 27 del 27.07.2011

Approvazione

Decreto Presidente G.P. n. 54 del 06.12.2012

Sommario

PARTE PRIMA - Disposizioni di carattere generale	6
TITOLO I:	6
Capo 1° - Oggetto, atti di programmazione, norme	6
ARTICOLO 1 Previsioni	6
ARTICOLO 2 Oggetto	6
ARTICOLO 3 Contenuto del Piano, suddivisione, programmazione	6
ARTICOLO 4 Atti di programmazione degli interventi	8
ARTICOLO 5 Norme ed elaborati	9
Capo 2° - Definizioni, grandezze, indici	10
ARTICOLO 6 Definizioni	10
ARTICOLO 7 Grandezze edilizie	12
ARTICOLO 8 Grandezze urbanistiche	15
ARTICOLO 9 Indici e prescrizioni sul calcolo della SUL	17
Capo 3° - Categorie delle destinazioni d'uso	18
ARTICOLO 10 Categorie delle destinazioni d'uso	18
ARTICOLO 11 Modifiche destinazioni d'uso	20
ARTICOLO 12 Frazionamento o accorpamento unità immobiliare	20
ARTICOLO 13 Parcheggi pubblici e pertinenziali	20
Capo 4° - Categorie d'intervento	22
ARTICOLO 14 Categorie di intervento urbanistico e edilizio	22
ARTICOLO 15 Opere interne	28
ARTICOLO 16 Opere di adeguamento	28
ARTICOLO 17 Categorie d'intervento ambientale	30
ARTICOLO 18 Categorie di intervento per gli spazi non edificati	31
ARTICOLO 19 Diversità di regime a seguito del PUC	32
Capo 5° - Attuazione e gestione del Piano	33
ARTICOLO 20 Sistemi e Ambiti	33
ARTICOLO 21 Attuazione del PUC	33
ARTICOLO 22 Disciplina delle ZTO	34
ARTICOLO 23 Progetto Urbano	34
Capo 6° - Formazione dei PUA	35
ARTICOLO 24 Formazione e attuazione degli interventi indiretti	35
ARTICOLO 25 Specificazione dei PUA	35
ARTICOLO 26 Contenuti dei PUA	36
ARTICOLO 27 Oneri degli attuatori degli interventi	36
ARTICOLO 28 Progetto Urbano, PU	37
ARTICOLO 29 Perimetrazione di aree sottoposte a disciplina di Progetto Urbano	38
ARTICOLO 30 Contenuto delle convenzioni	39
Capo 7° - I vincoli urbanistici	40
ARTICOLO 31 Aree Pubbliche	40
ARTICOLO 32 I vincoli urbanistici	40
ARTICOLO 33 Acquisizione aree per spazi pubblici di zona ad uso monovalente	40
ARTICOLO 34 Acquisizione aree per spazi pubblici dedotti da PUA o comparti	40

PARTE SECONDA - Disposizioni di carattere Strutturale	41
TITOLO II	42
Capo 8° - Componenti del Parte strutturale del PUC	42
ARTICOLO 35 Aree tutelate per legge	42
ARTICOLO 36 Articolazione delle componenti strutturali	42
Capo 9° - Valorizzazione del sistema ambientale e naturalistico, linee fondamentali di tutela	44
ARTICOLO 37 Obiettivi generali di tutela ambientale e naturalistica	44
ARTICOLO 38 Elementi costitutivi del sistema ambientale: corridoi ecologici	44
ARTICOLO 39 Tutela dei corridoi fluviali	45
ARTICOLO 40 Tutela delle riserve di naturalità	47
ARTICOLO 41 Aree di protezione dei corridoi ecologici	48
ARTICOLO 42 Elementi costitutivi del sistema ambientale: Aree ad elevate naturalità e biodiversità	50
ARTICOLO 43 Prescrizioni prati stabili	50
ARTICOLO 44 Prescrizioni vegetazione boschiva e arbustiva in evoluzione, e percorsa da incendi	50
ARTICOLO 45 Prescrizioni per i boschi	51
ARTICOLO 46 Prescrizioni per i corsi d'acqua principali e secondari	51
ARTICOLO 47 Prescrizioni per i corsi d'acqua minori e le confluenze	53
ARTICOLO 48 Prescrizioni per le aree di crinale	53
ARTICOLO 49 Prescrizioni per la tutela e la valorizzazione degli habitat faunistici	53
ARTICOLO 50 Prescrizioni per la tutela degli elementi diffusi del paesaggio agrario	54
Capo 10° - Valorizzazione del sistema culturale e del paesaggio, linee di tutela	55
ARTICOLO 51 Prescrizioni	55
ARTICOLO 52 Parco agricolo e – fluviale	55
ARTICOLO 53 Rete Ecologica	56
Capo 11° - Val. del sistema dei beni architettonici, storico-archeologici, linee fondamentali di tutela	58
ARTICOLO 55 Linee guida della tutela relativi ai caratteri della città antica e moderna d'interesse storico, comprendente le zto del D.M. 1444/1968 del tipo A (consolidata ad elevata complessità funzionale) B, F	58
ARTICOLO 56 Tutela del patrimonio edilizio ed architettonico della zona A	64
ARTICOLO 57 Zone d'interesse archeologico e aree archeologiche	68
ARTICOLO 58 Il sistema archeologico Benevento - Colline, Vie Appia e Traiana	68
ARTICOLO 59 Parco archeologico	69
Capo 12° - Governo del rischio Idrogeologico e rischio sismico	70
ARTICOLO 60 Interventi per la sistemazione idrica ed idrogeologica	70
ARTICOLO 61 Aree soggette a vincolo del PSAI, Autorità di Bacino Liri – Garigliano – Volturno	70
ARTICOLO 62 Prevenzione dal rischio sismico	71
Capo 13° - Difesa e valorizzazione delle risorse idriche	72
ARTICOLO 63 Aree a difesa delle falde acquifere, DL.VO 152/06	72
Capo 14° - Misure di salvaguardia e gestione del territorio rurale e aperto	73
ARTICOLO 64 Tutela strutturale e funzionale del territorio rurale e aperto	73
Capo 15° - Salvag. delle aree di rispetto in rapporto ai valori naturali, ambientali e storico-culturali	74
ARTICOLO 65 Fasce di rispetto dalle strade	74
ARTICOLO 66 Fasce di rispetto, distanze, fasce di protezione, misure di mitigazione	77
Capo 16° - Articolazione della rete infrastrutturale	83
ARTICOLO 67 Opere infrastrutturali diffuse	83
ARTICOLO 68 Opere infrastrutturali viarie	83

ARTICOLO 69 Opere infrastrutturali per la viabilità minore di interesse locale	83
ARTICOLO 70 Opere infrastrutturali a rete	85
Capo 17° - Il miglioramento della qualità del territorio attraverso gli spazi pubblici	86
ARTICOLO 72 Carattere strutturale delle aree di MU e TU	86
ARTICOLO 73 Specificità delle aree di MU e TU	86
PARTE TERZA - Disposizioni di carattere programmatico	88
Capo 18° - Disciplina delle disposizioni programmatiche	88
ARTICOLO 74 Carattere delle disposizioni programmatiche	88
ARTICOLO 75 Rimando agli atti di programmazione degli interventi	88
Capo 19° - Perequazione urbanistica e disciplina dei comparti edificatori	90
ARTICOLO 76 Perequazione	90
ARTICOLO 77 Il Comparto edificatorio	90
ARTICOLO 78 Classificazione dei comparti edificatori	90
ARTICOLO 79 Attuazione del comparto edificatorio	91
ARTICOLO 80 Procedura	91
ARTICOLO 81 Compensazioni	91
ARTICOLO 82 Sub – comparti	92
I sub comparti possono essere individuati dal PUC, dagli API e dal PUA d’iniziativa pubblica	92
TITOLO IV - L’AMBITO URBANO	93
Capo 20° - Componenti del sistema insediativo	93
ARTICOLO 84 Ambito usi Urbani del suolo: zone normative del tipo A, B, C, D	93
ARTICOLO 85 Ambito usi non urbani del suolo, costituito dagli ambiti di tutela e valorizzazione e ZTO “E”	94
ARTICOLO 86 Sistema degli spazi pubblici	95
Capo 21° - ZTO del tipo A e zone elementari A1, A2	96
ARTICOLO 87 Disciplina di attuazione	96
ARTICOLO 88 Unità edilizie ad uso produttivo specializzato – zone A2	97
ARTICOLO 89 Specificazione ed articolazione degli interventi:	98
Capo 22° - ZTO del tipo B	101
ARTICOLO 90 ZTO del tipo B consolidata, confermativa e/o di modificazione	101
ARTICOLO 91 Zona del tipo B1	101
ARTICOLO 92 Zona del tipo B2	102
ARTICOLO 93 Aree di MU del tipo B definiti attraverso comparti edificatori	103
Capo 23° - Aree di TU del tipo ZTO C e CP	105
ARTICOLO 94 ZONE del tipo C, a prevalente uso residenziale	105
ARTICOLO 95 Disciplina	106
ARTICOLO 96 Spazi pubblici	107
ARTICOLO 97 Grandezze delle aree di TU e zone specifiche CP	108
Capo 24° - Aree di TU del tipo D e ZTO del tipo D	109
ARTICOLO 98 ZONE del tipo D, a prevalente uso produttivo	109
ARTICOLO 99 Disciplina generale per le zone elementari D	109
ARTICOLO 100 Convenzione	110
ARTICOLO 101 Disciplina della zona D1 del tipo D	110
ARTICOLO 102 Disciplina della zona D2 del tipo D	111
ARTICOLO 103 Disciplina della zona D3 del tipo D	112

ARTICOLO 104	Disciplina della zona D4 e D5 del tipo D	113
ARTICOLO 105	Disciplina della zona D6 del tipo D	114
ARTICOLO 106	Grandezze da utilizzare per aree TU D2 e D3	115

TITOLO V - IL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI 116

Capo 25° - ZTO del tipo F, il sistema degli spazi pubblici 116

ARTICOLO 107	Classificazione ed articolazione	116
ARTICOLO 108	Dotazione minima di spazi pubblici nelle zone a prevalente uso residenziale	116
ARTICOLO 109	Dotazione minima di spazi pubblici di ruolo territoriale	116
ARTICOLO 110	Efficacia della rappresentazione grafica	116
ARTICOLO 111	Perimetrazione degli spazi pubblici	117
ARTICOLO 112	Zona del tipo F, già configurante spazi pubblici	117
ARTICOLO 113	La zona F1z, F2z, F3 di nuova produzione	117
ARTICOLO 114	Zone F1/z - F2/z - F3 (vedi articolo 86), articolo 3 del DM 1444/68	118
ARTICOLO 115	Disciplina della zona elementare del tipo F4 (vedi articolo 86)	118
ARTICOLO 116	Attrezzature pubbliche F1t , articolo 4 DM 1444/68	120
ARTICOLO 117	Attrezzature pubbliche F2t per i parchi pubblici urbani	120
ARTICOLO 118	Disciplina delle zone elementari del tipo F5	121
ARTICOLO 119	Disciplina delle zone elementari del tipo F6	122

TITOLO VI - AMBITO DEI SUOLI NON URBANI 124

Capo 26° - Il sistema ambientale e territoriale: ambito di tutela mirata E1, E2, e z.n.e. E3, E4, E5, E6 124

ARTICOLO 120	Caratteri generali	124
ARTICOLO 121	Ambiti E1, E2, e zone E3, ricadenti in parchi agricoli e fluviali o archeologici	124
ARTICOLO 122	Ambito tutela e valorizzazione mirata di primo grado definito con la sigla E1	124
ARTICOLO 123	Ambito di tutela e valorizzazione mirata di secondo grado, definito con la sigla E2	126
ARTICOLO 124	Zone del tipo E3, a prevalente uso agricolo - forestale e pascolivo	127
ARTICOLO 125	Zone del tipo E4, insediamenti rurali diffusi del tipo storico	128
ARTICOLO 126	Zone del tipo E5	128
ARTICOLO 127	Zone del tipo E6	128

PARTE PRIMA

Disposizioni di carattere generale

TITOLO I

Capo 1° - Oggetto, atti di programmazione, norme

ARTICOLO 1 Previsioni

Le previsioni del PUC, commisurate a un arco temporale decennale, si applicano all'intero territorio comunale ed hanno validità a tempo indeterminato.

ARTICOLO 2 Oggetto

Il PUC, il RUEC e gli Atti di Programmazione degli Interventi (di seguito API), disciplinano le attività edilizie e urbanistiche nel territorio comunale di conservazione, tutela, recupero, modificazione e trasformazione.

Il PUC persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del territorio, secondo i principi della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica, nel rispetto dei criteri di economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione amministrativa, nell'ambito della legislazione, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà. Prescrive la disciplina dell'uso del suolo raccogliendo gli aspetti conoscitivi e normativi. Coltiva le opportunità di specificazioni d'uso e tutela attraverso valutazione di compatibilità legate a procedimenti immobiliari connessi alla gestione urbanistica e edilizia.

ARTICOLO 3 Contenuto del Piano, suddivisione, programmazione.

1. Il PUC si fonda su previsioni attendibili di bisogni d'uso del suolo (pubblici, residenziali, produttivi) e su valutazioni di qualità delle aree (posizione, uso, disponibilità).

2. Deriva l'intervento dallo stato fisico e giuridico del bene. Coltiva la tutela con vincoli conformativi per progetti paesaggistici e di difesa della permeabilità. Articola le parti in ambito urbano ed extraurbano, precisandone i caratteri sulla base dell'interesse riscontrato.

3. Rappresenta la classificazione del suolo secondo il DM 1444/68 in ZTO (A, B, C, D, E, F) avvalendosi di zone elementari. Esprime le densità edilizie, territoriali e fondiari, delle ZTO in MQ/Mq avendo riscontrato che i corrispondenti valori dei rapporti MC/MQ sono inferiori a quelli massimi del DM 1444/68.

4. Il PUC (articolo 3 LR 16/04) è suddiviso in “**disposizioni strutturali e programmatiche**”:

a) le **disposizioni strutturali**, con validità a tempo indeterminato, sono tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità;

b) le **disposizioni programmatiche**, sono tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali;

5. Nel PUC, per trasformazione fisica e funzionale va inteso:

trasformazione fisica: qualsiasi azione umana produttiva di modificazione dello stato di fatto fisico di un immobile;

trasformazione funzionale: qualsiasi azione umana produttiva di modificazione dell'utilizzazione in atto di un immobile;

6. Nel PUC, per **“intervento di trasformazione fisica e funzionale”** (così come indicato nella LR 16/04) va inteso ogni successione di operazioni tra di loro correlate temporalmente ed organizzativamente, svolte da persone fisiche o giuridiche, dette operatori (privati e/o pubblici) finalizzata alla trasformazione, fisica e/o funzionale, di immobili, anche attraverso la realizzazione di **nuovi** manufatti edilizi e/o complessi insediativi (articolo 2 del DM 1444 del 1968) del tipo residenziale o produttivo e/o la loro unione agli immobili preesistenti.

7. Nel PUC, la definizione degli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio attraverso le disposizioni programmatiche (del PUC e dell'API) è finalizzata a migliorare la qualità fisica (dell'habitat) e funzionale (dell'offerta di attività e servizi) dell'ambito urbano, in considerazione che la **qualità dell'ambiente urbano** dipende da un complesso di fattori spaziali, funzionali, sociali, culturali e dal regime dei suoli, ed in considerazione che le trasformazioni producono effetti sul sottosistema fisico e su quello funzionale generando **esternalità** attraverso la modifica della qualità urbana del luogo.

8. Il legame individuato nel PUC tra **trasformazione fisica e funzionale e disposizioni programmatiche legate alla programmazione finanziaria**, attraverso il rimando e la stessa articolazione degli API (articolo 25, LR 16/04) è finalizzato a generare, attraverso l'attuazione delle zone di trasformazione fisica e funzionale (di seguito aree di MU e TU), processi di **“esternalità positive”**.

8.1 Ciò sia nell'ambito delle aree stesse (MU e TU) finalizzate alla realizzazione di complessi insediativi (residenziale o produttivo) e al miglioramento della qualità urbana dell'habitat, e sia esternamente alle aree stesse, riconosciute come concorrenti al miglioramento della qualità del territorio e corrispondenti all'interesse pubblico.

9. Le disposizioni programmatiche del PUC si articolano in disposizioni contenute nelle norme (PARTE TERZA) rappresentate da regole urbanistiche attuabili immediatamente per gli interventi diretti (nelle differenziate zone del DM 1444/68), **regole urbanistiche** a cui gli API si devono attenere e disposizioni da definire negli API, finalizzate ad attuare gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria.

10. Le disposizioni strutturali (di cui alla lettera “a” del precedente comma 4 delle presenti norme e articolo 3 comma 3, lettera “a” della LR 16/04) trovano attuazione attraverso le disposizioni programmatiche del PUC e le disposizioni degli API (correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali), che disciplineranno,

tra l'altro, anche le zone di Modificazione e Trasformazione urbanistica del tipo ZTO B, C, D (di seguito aree di MU e TU).

11. Lo strumento utilizzato dal PUC per la definizione delle aree di MU e TU, stabilite nel PUC attraverso la perimetrazione strutturale e le grandezze attribuite ad ogni area di MU e TU (SUL e SC) è il comparto edificatorio (LR 16/04) costituito da aree indifferenziate necessarie per l'edificazione e per i servizi. Il regime indifferenziato dei suoli (indifferenza dei suoli rispetto alle scelte urbanistiche) facenti parte della perimetrazione strutturale delle zone di MU e TU necessita di una differenziazione localizzativa, nel rispetto delle grandezze stabilite a priori, che viene esercitata attraverso gli API e le modalità di attuazione in esso stabilite (PUA, o altro), insieme al grado di applicazione delle misure d'incentivazione delle iniziative riconosciute come concorrenti al miglioramento della qualità del territorio, e alle opere pubbliche da realizzare (legame con la programmazione finanziaria (LR 16 del 2004).

12. L'API, per accelerare il processo descritto (necessario per il miglioramento della qualità del territorio) e le stesse modalità d'attuazione delle aree, può utilizzare, tra l'altro, lo strumento della ***scheda di progetto di dettaglio dell'area*** (secondo le procedure definite dalle presenti norme) per il giusto calibro e localizzazione delle differenziate aree di Superficie integrata (di seguito SI dove allestire l'intera edificazione dell'area) e di Superficie compensativa (di seguito SC) anche per diffondere gli effetti positivi dell'equità distributiva esercitata nelle aree stesse a quelle limitrofe attraverso azioni di ***“esternalità positive”***.

13. Conseguentemente, ***l'attuazione citate zone avviene attraverso il PUA*** (precedente comma 11).

ARTICOLO 4 Atti di programmazione degli interventi

1. L'articolo 25 della legge 16 del 2004 disciplina gli API, che disciplinano gli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di tre anni. Rispetto alle categorie d'intervento specifica i parametri:

- a) destinazioni d'uso e indici edilizi;*
- b) forme di esecuzione e modalità degli interventi;*
- c) opere di urbanizzazione da realizzare e gli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;*
- d) oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento;*

2. Gli API hanno valore ed effetti del programma pluriennale di attuazione. Per le opere pubbliche (o d'interesse pubblico) la delibera di approvazione degli API comporta la dichiarazione di pubblica utilità indifferibilità e urgenza.

3. Per l'articolazione esplicitata nel precedente articolo 3, valgono le disposizioni ed i conseguenti rimandi degli articoli 5 comma 1 lettera b, 11 comma 2, 21, 36 comma 3, 56 comma 4.3, 71, 73, 75.

4. Gli interventi pubblici da realizzare nell'arco temporale di tre anni con riferimento agli API sono individuati dall'amministrazione in funzione delle priorità insediative, delle priorità strategiche e della reperibilità delle risorse finanziarie necessarie anche attraverso il concorso dei privati.

5. Il PUC perimetra:

- Gli ambiti insediativi, aventi valore strutturale, includenti le aree di MU e TU, la viabilità, le ZTO, le zone F;
- Il centro storico, il parco agricolo, archeologico, le aree di ristrutturazione urbanistica (di seguito) RU;

ARTICOLO 5 Norme ed elaborati

1. Per ogni ZTO le norme indicano gli elementi da definire mediante API, disciplinando gli elementi dell'articolo 23 comma 8 della LR 16/04.

La normativa è così articolata:

a). Misure riguardanti l'attività edilizia e urbanistica: definizioni, grandezze, indici, destinazioni d'uso, vincoli, categorie d'intervento, attuazione, regole urbanistiche per la definizione degli API, regole incentivanti, disciplina delle ZTO, zone della trasformazione e modificazione del tipo ZTO B, C, D, F del Decreto 1444/68 (di seguito aree TU e MU);

b). Elementi da definire negli API, per ogni zona del tipo ZTO del Decreto 1444/68 (compreso le aree TU e MU del tipo B, C, D, F);

c). Il Comune s'impegna a definire con regolamenti: disciplina della monetizzazione e incentivazione per l'allestimento di parcheggi (comma 3, articolo 13 delle presenti norme), disciplina del miglioramento bioenergetico degli edifici (comma 9 e 10 articolo 17 delle presenti norme), disciplina degli incentivi per il centro storico ed il rifacimento delle facciate disciplina dei rapporti regolanti l'attuazione delle misure di mitigazione, protezione e permeabilità nelle aree ricadenti nella fascia di protezione dei corridoi ecologici (comma 3, articolo 41), disciplina degli incentivi, per gli insediamenti edilizi rurali storici, finalizzati alla valorizzazione dei casali e masserie e delle colture agricole;

d). Il Regolamento del verde pubblico e privato approvato dal Consiglio Comunale fa parte integrante delle presenti norme. Con successivi atti il comune può apportare modifiche al Regolamento approvato;

2. Gli elaborati del PUC sono allegati a parte.

3. La disciplina del PUC è definita dalle prescrizioni di testo e grafiche; nell'eventuale contrasto tra quelle grafiche prevalgono quelle a scala di dettaglio nell'ambito della stessa zona omogenea; a parità di scala prevalgono quelle della zonizzazione urbanistica da "P8-1" a "P8-n"; nelle disposizioni di testo prevalgono quelle del RUEC per quanto riguarda le definizioni, grandezze, indici e categorie riportate nei Capi 2°, 3°, 4°, artt. 6, 7, 8, 9, 12 e 14 delle presenti norme, (ad eccezione della disciplina del comma 8 e seguenti dell'articolo 14) ed in ordine successivo quelle degli API.

Capo 2° - Definizioni, grandezze, indici

ARTICOLO 6 Definizioni

L'attività edilizia e urbanistica (conservazione, tutela, modificazione e trasformazione) è regolata dalle definizioni, grandezze edilizie, urbanistiche e indici specificati nel presente Capo (articoli 6, 7, 8, 9) e nel RUEC.

1- EDIFICIO O FABBRICATO

Edificio o fabbricato residenziale - Fabbricato urbano o rurale, destinato prevalentemente (oltre della metà delle sue superfici) a uso d'abitazione.

Edificio accessorio o pertinenziale - Fabbricato destinato a servizio del manufatto residenziale, produttivo, commerciale, ecc.

2- ALLOGGIO, CANTINA, VANO

Alloggio - Unità immobiliare destinata alla residenza composta di vani e accessori.

Cantina o cantinole - Locali accessori alle residenze, in tutto o in parte interrati.

Vano- Spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili), deve considerarsi divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti parte integrante dell'altro.

Accessorio - Vano compreso nell'abitazione destinato a servizi, disimpegni, ecc.

3- ELEMENTI DEL FABBRICATO

Facciata - Parete esterna di una costruzione delimitata alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno naturale o modificato e al colmo dal limite superiore del parapetto o ringhiera di protezione o del cornicione nelle coperture piane, oppure dalla linea di gronda nelle coperture e falde.

Fronte - Porzioni di facciate esterne, con esclusione di sporgenze che abbiano funzione ornamentale o protettiva.

Porticato - Area coperta al piano terra aperta verso l'esterno su 3 lati, delimitata sul bordo esterno da pilastri o setti murari che abbiano uno sviluppo non superiore al 15% della somma in metri lineari dei lati aperti.

Loggia o balcone - Spazio coperto o scoperto ad uso esclusivo dell'unità immobiliare (al piano rialzato o superiore), aperto almeno su un lato, contiguo a una delle pareti esterne della costruzione.

Piano - Spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato dal pavimento e dal soffitto, orizzontale, inclinato o curvo.

Piano terra o fuori terra - Piano, o parte di esso, di edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore (non più di 80 cm) a quella del terreno circostante, (eventualmente modificato dalle opere di sistemazione). Il

piano terra non è computato se destinato a parcheggi pertinenziali (nei limiti previsti dalla legge 122 del 1989, incrementata del 20%).

Piano interrato - Piano interamente al di sotto del livello del suolo secondo la sistemazione finale del terreno. Nel calcolo del volume, il piano interrato non va considerato nel caso in cui sia destinato a parcheggi pertinenziali (residenziali o attrezzature), depositi o cantinole.

Piano seminterrato

a). Piano parzialmente sotto il livello del suolo, la cui parte fuori terra non supera metri 0,8 su ogni fronte (con esclusione delle eventuali rampe di accesso).

b). Piani (uno o più) che per motivi orografici dello stato esistente dei luoghi presentano fronti completamente interrati e altri completamente fuori terra da realizzare al fine di rispettare il numero dei piani fuori terra fissato dalla zona elementare sul fronte a monte del manufatto edilizio.

Il piano seminterrato non è computato (né come SUL, né come volume) se destinato a parcheggi pertinenziali (nei limiti previsti dalla legge 122 del 1989, incrementata del 20%) cantinole e depositi (nei limiti del 15% di parcheggi pertinenziali) e se hanno un'altezza netta non superiore a metri 2,5.

Numero dei piani e Piani fuori terra - Numero dei piani fuori terra (dei sottotetti, con requisiti di altezza per essere agibili, e piani pilotis) con esclusione di quelli seminterrati, interrati e soppalchi.

Soppalco - Struttura sopraelevata, prospettante all'interno di un ambiente chiuso e avente la caratteristica di comunicare con lo stesso mediante una balconata che vi si affaccia. Il soppalco può essere sovrapposto ad altro locale o aggettante all'interno di quello in cui si affaccia. I locali chiusi sottostanti a un soppalco devono avere le altezze regolamentari. La destinazione può essere commerciale, terziaria, espositiva, residenziale o accessoria. Il soppalco non può coprire più del 50% della superficie del locale sul quale si affaccia. L'altezza media netta della parte superiore non deve essere inferiore a metri 2,20 per residenze o altro e metri 2,0 per deposito. L'altezza media è il rapporto tra il volume libero, compreso tra il piano del soppalco e il soffitto e la superficie del soppalco. L'inserimento dei soppalchi non deve impedire l'apertura delle superfici finestrate.

Corte - Spazio interno al fabbricato scoperto circondato dai fronti del manufatto edilizio.

Cortile - Area scoperta delimitata da muri o fronti dell'edificio lungo l'intero perimetro, anche destinata a ventilare o illuminare i locali.

Patio - Spazio interno al fabbricato a cielo aperto circondato dai fronti del singolo manufatto avente un solo piano.

Chiostrina - Spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non devono avere altezza superiore a metri 18.

Cavedio - Spazio interno per ventilazione, passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq.

4- ELEMENTI ESTERNI

Arredi per spazi esterni - Elementi ornamentali della sistemazione esterna.

Gazebo - Costruzione coperta priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, di superficie non superiore a 25 mq e di altezza non superiore a metri 3.

Pergolato - Costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, coperta, costituita da pilastri e travi con copertura in essenze arboree.

Grillages - elementi di legno, verticali e orizzontali a sostegno di essenze arboree, non delimitante spazio.

Tettoie e pensiline - Strutture orizzontali costituenti copertura pertinenziale di spazi aperti della costruzione.

Chiosco - Costruzione temporanea e non, di superficie coperta non superiore a mq 5 ed altezza non superiore a metri 3, priva di servizi igienici, destinata ad attività non residenziale (commercio al minuto, deposito).

Cose mobili ancorate al terreno - Costruzione temporanee prive di fondazioni.

ARTICOLO 7 Grandezze edilizie

1. Superficie utile lorda di solaio SUL espressa in mq.

Somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature (il cui spessore è convenzionalmente considerato pari cm 30, le differenze di spessore oltre i cm 30 necessari per il risparmio energetico e l'isolamento acustico non sono conteggiati) di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la destinazione d'uso. E' esclusa la superficie di:

- a) vani ascensori, scala, androni (la superficie a piano-terra di tali spazi è esclusa dal computo della SUL in misura non eccedente l'estensione della proiezione orizzontale d'ingombro dei piani sovrastanti);
- b) locali o volumi tecnici;
- c) spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane;
- d) portici, porticati in cui la superficie del prospetto è priva d'infissi per il 100%;
- e) locali completamente interrati o emergenti non oltre metri 0,80 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, qualora destinati a funzioni accessorie (locali tecnici, cantine, parcheggi) asservite alle unità edilizie o immobiliari;
- f) parcheggi pertinenziali coperti, entro o fuori terra nei limiti della definizione del punto 3;
- g) locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura inclinato ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio a condizione che l'altezza utile interna misurata lungo i muri perimetrali d'imposta delle falde sia non maggiore di metri 0,5, la pendenza non superi il 30% e l'altezza media sia inferiore a quella stabilita al successivo punto 8;

- h) ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore;
- i) gazebi, pensiline, piani interrati, terrazze scoperte, scale esterne aperte, antincendio aperte e torri;
- l) serre (con superficie vetrata non inferiore all'80% della superficie complessiva);
- m) cavedi;

1.1 Superficie utile lorda di vendita, SULV espressa in mq - Superficie di vendita attività commerciali calcolata con le modalità e detrazioni della SUL.

1.2 Superficie utile lorda di vendita complessiva SULVC, espressa in mq - Superficie di vendita attività commerciali, depositi, uffici, servizi (considerabile come superficie complessiva in caso d'insediamenti misti).

- 2. Superficie utile netta abitabile SUA, espressa in mq** - Somma delle superfici utili nette di tutti i piani abitabili ricavate deducendo dalla SUL, quelle non destinate al calpestio. Le soglie di passaggio e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino a una profondità massima di 0,50 m; profondità maggiori sono computate per intero.
- 3. Superficie non abitabile o non residenziale Snr** - Cantinole, depositi, balconi, logge e ballatoi, terrazzi, tettoie, scale e ascensori interni all'unità abitativa e/o comuni, locali per impianti tecnologici, vani e androni d'ingresso, porticati locali comuni, spazi per parcheggio e autorimesse (misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi).
- 4. Superficie accessoria Sa, espressa in mq** - Servizi e accessori dell'attività produttiva (turistico, ricettive, terziarie, commerciali ecc.) misurata come la Snr.
- 5. Volume costruito VC** - Consistenza edilizia volumetrica di un fabbricato calcolata come prodotto della SUL di ogni piano (compreso quelle relative ai piani interrati o seminterrati) per l'altezza lorda di ogni piano.
- 6. Volume fuori terra VFT** - Consistenza edilizia volumetrica dell'ingombro di un fabbricato emergente dalla linea di terra, al netto degli spazi b) e c) comma 1.
- 7. Altezza fuori terra degli edifici HE** - L'altezza del fronte dell'edificio è quella relativa al fronte a monte dove si computa il numero dei piani fuori terra. Per altezza fuori terra degli edifici s'intende la differenza in ogni punto tra la quota di sistemazione esterna (stabilita nel progetto o nel verbale di linee e quote) e quella della gronda (la linea di gronda è data dall'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura, a falda inclinata o a terrazzo, e il piano verticale di facciata; qualora il solaio di copertura a falde superi la pendenza del 35%, il risultato della misurazione è incrementato di metà della differenza di quota tra linea di gronda e linea di colmo) indipendentemente dai piani. In caso di sistemazione esterna inclinata, l'altezza fuori terra degli edifici, è quella media del fronte dell'edificio. Per altezza media s'intende il rapporto tra la superficie del fronte e la lunghezza del fronte (altezza del rettangolo equivalente). Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici (serbatoi di acqua, extracorsa ascensori, scale, camini,

centrali di riscaldamento e condizionamento). Oltre l'altezza fuori terra è definito il numero di piani (articolo 6, paragrafo 3), compreso l'eventuale sottotetto abitabile. L'altezza dell'interpiano (punto 10, articolo 7) per funzioni residenziali o funzioni miste è fissata in un intervallo di metri 3-4, per funzioni produttive in un intervallo di metri 4-10.

- 8. Altezza media interna sottotetto ai fini dell'agibilità, HMIS** - Altezza calcolata, ai sensi della LR 15 del 2000. L'altezza media, in ogni caso, non può essere inferiore a metri 2,7 per l'abitabilità e metri 2, 4 per i locali accessori e quella minima non può essere inferiore a metri 1,8. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, devono essere chiusi mediante opere murarie.
- 9. Altezza netta del piano (HNPR residenza, HNPP produttivo)** - Distanza tra il pavimento e l'intradosso del soffitto del piano, o tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali emergenti (solo nel caso di travi di altezza oltre 70 cm). Nel caso di solai inclinati o curvi, l'altezza da considerare è quella calcolata con le modalità di cui alla LR 15 del 2000.
- 10. Altezza lorda del piano (o interpiano)** - Distanza tra il pavimento del piano e quello del piano superiore compreso il solaio considerato di spessore complessivo di cm 30 (spessori maggiori per l'isolamento termico e acustico non vanno conteggiati ai fini dell'altezza e del VC).
- 11. Altezza di pali e tralicci** - I pali e i tralicci per il sostegno di antenne per tele-radiocomunicazioni aventi altezza superiore a metri 4 sono assimilati a costruzioni e, ai fini della verifica delle distanze e distacchi, si assume come altezza la differenza di quota tra la sommità e il piano di spiccato. I sostegni di altezza non superiore a m 4 sono assimilati a volumi tecnici.
- 12. Distanza dai confini DC** - Rappresenta la lunghezza, valutata in senso radiale, del segmento minimo congiungente il punto esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) e il confine. Tale valutazione si applica anche ai piani interrati, nel caso in cui sia stabilita, per questi, una distanza minima. Ai fini della distanza fissata per le zone, l'eventuale spessore del cappotto termico non contribuisce al calcolo della distanza.
- 13. Distanza degli edifici dalle strade DS** - Rappresenta la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) e il confine stradale prospiciente, misurata al ciglio della strada come definito dal codice della strada. Ai fini del calcolo della distanza non va considerato l'eventuale spessore del cappotto termico.
- 14. Distanza tra edifici, DE** - Distanza minima, fuori terra, tra il muro esterno perimetrale dell'edificio o del manufatto (delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi), ed il muro perimetrale di un edificio prospiciente. Ai fini del calcolo della distanza non va considerato l'eventuale spessore del cappotto termico.

- 15. Sopraelevazione, SOP** - Realizzazione di opere (di un piano o più piani) sull'edificio esistente che superano l'originaria altezza esterna dell'edificio.
- 16. Ampliamento o addizione, AMP** - Lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato, anche distaccato e/o distante dall'edificio originario.
- 17. Profilo** - Inviluppo della costruzione come definita dalle quote d'altezza all'interno delle quali devono includersi tutti gli elementi costitutivi della costruzione ad eccezione di antenne e camini.
- 18. Tipologia edilizia, TE** - Caratteri della costruzione.
- 19. Allineamento e Arretramento ALL** - Linea su cui deve sorgere l'edificio. Secondo le disposizioni delle zone elementari l'allineamento può essere flessibile. L'arretramento vincola la posizione dell'edificio ma non riduce l'utilizzazione edilizia del lotto.

ARTICOLO 8 Grandezze urbanistiche

- 1. Attrezzature pubbliche, AP** - Quelle del D.M. 1444/68 e LR 14/82.
- 2. Area coperta, AC** - Superficie coperta fuori terra relativa della costruzione al piano terra, compreso vani scala, ascensori, porticati. Nel caso di edifici su pilotis l'area coperta è quella compresa nella perimetrazione esterna della struttura.
- 3. Comparto edificatorio** - Area destinata alla modificazione o trasformazione di complessi insediativi, nel cui ambito si prevedono interventi differenziati, per funzioni e tipi, da attuare unitariamente.
- Nell'area perimetro sono comprese aree per funzioni private e pubbliche destinate a standard. Il comparto si caratterizza per l'uso funzionale (misto o specializzato) la ST (superficie territoriale del comparto), la capacità media di utilizzazione edificatoria assentita e le due componenti:
- **Superficie integrata, SI:** Somma della SF, standard, viabilità. Le zone che compongono la SI sono del tipo C, D e F (standard).
 - **Superficie compensativa, SC:** Superficie destinata a fini pubblici. Le zone che compongono la SC sono del tipo C, D (pubbliche ERP o PIP) e/o F.
- 4. Indice Capitario, Jc** - È stabilito che Jc per le ZTO è: zona A fino a 300 mc/vano, zona B fino a 140 mc/vano, zona C fino a 110 mc/vano e l'indice di affollamento (Ja) è pari ad 1.
- 5. Densità territoriale di popolazione, DTP** - Capacità media d'utilizzazione del suolo, in numero d'abitanti, ammessa sulla superficie territoriale del complesso insediativo.
- 6. Densità fondiaria di popolazione, DFP** - Capacità media d'utilizzazione del suolo, in numero d'abitanti, ammessa sulla superficie fondiaria del complesso insediativo.
- 7. Destinazione d'uso e attività** - Usi o funzioni consentite.

8. Densità arborea DA e arbustiva DAR - Numero di alberi e arbusti da mettere a dimora per ogni mq di SUL.

9. Isolato - Unità base del tessuto e corrisponde a una porzione di territorio delimitata da spazi pubblici o di uso pubblico e destinazioni.

10. Superficie territoriale ST - Area la cui trasformazione o modificazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante Pua, comunque denominato. Comprende aree private (SF), pubbliche o a uso pubblico e viabilità. Alla ST si applica IT.

11. Superficie fondiaria, SF - Area di pertinenza degli edifici, somma di lotti (anche dedotti dall'intervento indiretto) o appezzamento agricolo da asservire alla costruzione. La SF non può essere inferiore alla dimensione minima stabilita dal PUC. Alla SF si applica IF.

12. Superficie permeabile, SP - Percentuale di ST che deve essere conservata o resa permeabile, secondo le prescrizioni del PUC. Può comprendere, ove disciplinato, spazi per parcheggio con pavimentazione inerbata.

13. Superficie per il parcheggio privato degli autoveicoli, PPR - Superficie da destinarsi al parcheggio da ricavarsi all'interno del lotto o nella costruzione stessa. La PPR si determina in rapporto alla SUL in base alle prescrizioni di zona.

14. Piano volumetrico - Disposizione degli edifici non prescrittiva come prefigurazione spaziale delle costruzioni.

15. Prescrizione urbanistico - edilizia - Limitazione all'utilizzazione di un bene disposta dal piano urbanistico.

16. Zone territoriali omogenee (ZTO) - Zone di cui il D.M. 1444/68. Le ZTO sono suddivise in zone normative elementari con utilizzazione funzionale, definita nel carattere e parametri.

17. Zone di recupero - Zone individuate in base all'articolo 27 legge 457/78.

18. Verde urbano - Unità botaniche giardini storici, orti, corti a verde, giardini pubblici, strade alberate.

19. Vincolo - Limitazione all'utilizzazione di un bene immobile disposta da legge per conseguire finalità estranee a quelle urbanistiche. L'esistenza di un vincolo non pregiudica l'azzoneamento, un piano urbanistico può stabilire per una stessa area vincolata destinazioni d'uso diverse, purché non contrastanti col vincolo.

20. Unità edilizia - Rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio che configura – dal punto di vista spaziale, statico e funzionale – costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.

21. Unità immobiliare - Insieme di vani tra loro collegati, ad uso abitativo o non abitativo, ivi compresi gli spazi accessori coperti e scoperti, dotato di autonomia e unitarietà spaziale, funzionale e distributiva.

22. Lotto minimo, LM - Unità di suolo per l'intervento diretto.

ARTICOLO 9 Indici e prescrizioni sul calcolo della SUL

1. Indice di edificabilità territoriale, **IT** espresso in mq/mq o in mc/mq.
2. Indice di edificabilità territoriale applicata alla superficie integrata, **ITSi** espresso in mq/mq o in mc/mq.
3. Indice di edificabilità fondiaria, **IF** espresso in mq/mq o in mc/mq.
4. Indice di copertura, **IC**: rapporto tra la Superficie coperta AC e la SF.
5. Indice di permeabilità, **IP**: rapporto minimo ammissibile tra la SP e la ST.
6. Indice di utilizzazione fondiaria (per zone produttive) **UF**: Rapporto tra SUL e SF.
7. Applicazione degli indici di cui ai precedenti punti 1 e 2 e prescrizioni sul calcolo della SUL

Il PUC, ai fini dell'applicazione degli indici, stabilisce quanto segue:

7.1 Qualora gli indici di cui ai precedenti punti 1 e 2 siano espressi in mq/mq, sono ottenuti dividendo il volume ammissibile per "un'altezza convenzionale HC" pari a metri 3 per i manufatti delle zone elementari B, C, E, F, e pari a m 10 per i manufatti produttivi delle zone D.

7.2 Qualora nelle tabelle, articoli delle norme e cartografie gli indici siano espressi in mc/mq, la trasformazione in mq/mq è ottenuta applicando la formula convenzionale seguente e l'altezza convenzionale di cui al precedente comma: $I=mc/mq = V(mc)/HC$.

7.3 L'altezza convenzionale HC utilizzata per il calcolo di cui al precedente comma non corrisponde all'altezza dell'interpiano o all'altezza fuori terra definita rispettivamente al punto 7 e 9 articolo 7 e nelle differenti zone.

7.4 I parametri di ogni zona elementare sono gli indici (espressi in mq/mq IT e IF), il numero dei piani (articolo 6, paragrafo 3), l'altezza degli edifici fuori terra.

7.5 L'indice espresso in mq/mq rappresenta la quantità di SUL (secondo la definizione dell'articolo 7, punto 1) per ogni metro quadrato di ST o SF, indipendentemente dalle funzioni che include (residenziali, miste o altro) e dall'altezza che le diverse funzioni sono assoggettate. Cosicché quando nelle differenti zone viene utilizzata la definizione di SULV, essa va sempre intesa come SUL.

7.6 Nell'ipotesi in cui le zone sono definite solo con il numero dei piani, solo con l'altezza fuori terra (fermo restando la possibilità di più piani o soppalchi nell'altezza definita) o con entrambi, i parametri definiti assumono valore prescrittivo.

Capo 3° - Categorie delle destinazioni d'uso

ARTICOLO 10 Categorie delle destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso previste, sono articolate in funzioni: abitative, commerciali, servizi, privati e pubblici, turistiche, produttive, agricole, parcheggi non pertinenziali. In conformità a tali funzioni le destinazioni d'uso sono così classificate:

a) Abitative:

a1) abitazioni singole: alloggi con caratteristiche tali da essere adibiti a uso permanente, e spazi accessori, B&B (ripostigli, lavanderie domestiche, spazi di servizio, privati e condominiali).

a2) abitazioni collettive studentati, convitti, conventi, collegi, centri per anziani, residenze turistiche, alloggi destinati a uso stagionale e spazi di servizio, uffici privati e attività di tipo diffusivo.

b) Commerciali: Strutture di vendita al dettaglio (depositi, uffici, servizi anche localizzati in locali autonomi non contigui);

b1) piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq);

b2) medie strutture inferiori M1 (superficie di vendita fino a 1.500 mq);

b3) medie strutture superiori M2 (superficie di vendita da 1.500 mq a 2.500 mq);

b4) grandi strutture G1 (G1A/M prodotti alimentari e non alimentari fino a mq 5.000; G1E prodotti non alimentari, fino a mq 15.000);

b5) grandi strutture del tipo G2 (G2CQ, centri commerciali di quartiere, fino a mq 4.000; G2CI, centri commerciali inferiori, fino a mq 15.000; G2CS, centri commerciali superiori, fino a mq 25.000);

b6) grandi strutture GACP, centri commerciali polifunzionali, grandi e medie strutture ed esercizi di vicinato, poste in struttura funzionale unitaria con servizi comuni;

b7) fiere;

c) Servizi:

c1) esercizi pubblici (bar, pub, ristoranti, pizzerie, ecc.);

c2) servizi privati (sociali, assistenziali, sanitari, cliniche, istruzione, sportelli bancari, agenzie, canili ed altri ricoveri per animali da compagnia);

c3) diffusivo: uffici, studi professionali, ambulatori medici, artigianato di servizio, laboratori artigianali per attività non moleste, mostre ed esposizioni, attività sociali, culturali, ricreative, ecc.;

c4) direzionale privato (attività direzionali, sedi di rappresentanza, attività amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative, istituti universitari e di ricerca, sedi d'informatica e telematica, ricettività in uso specializzato), artigianato di servizio;

c5) attrezzature collettive private (sport, spettacolo, congressuali, religiose);

c6) stazioni di servizio e distribuzione carburante (attrezzature, assistenza automobilistica, autolavaggio, attività commerciali di servizio all'utenza con spazi tecnici e ristoro);

c7) centri benessere, spa, ecc.;

c8) locali notturni in genere, discoteche, ecc.;

d) Servizi pubblici: Spazi di cui al DM 1444 del 1968, articoli 3 e 4, attrezzature collettive, istruzione, verde e sport, parcheggi; sedi della pubblica amministrazione, sedi istituzionali e rappresentative, sedi e attrezzature universitarie, servizi sociali, attrezzature sanitarie, assistenziali, istruzione superiore e parchi territoriali;

e) Turistico-ricettive:

e1) strutture alberghiere ed ex alberghiere di cui alla L.R. n. 17/2001 (alberghi, pensioni, motel, ostelli, ecc);

e2) altre attrezzature turistiche o similari (villaggi, campeggi, agri campeggi, campi da golf, ristoranti, maneggi);

f) Produttive:

f1) artigianato produttivo;

f2) industria;

f3) logistica, depositi e magazzini;

f4) commercio all'ingrosso;

f5) centrali di produzione di energia rinnovabile (secondo il Piano Energetico Ambientale);

f6) centri intermodali;

g) Agricole e produttive specifiche dell'agricoltura:

g1) abitazioni agricole si intendono i fabbricati, comprensivi degli annessi per fini residenziali (garage auto, ripostigli, lavatoio, ecc.), che soddisfano le esigenze abitative dell' I.A. e dell' I.A.P. definiti dall'art. 2135 c.c. novellato dal D. Lgs. n. 228/2001 s.m.i.; nonché, dei coltivatori diretti di cui art. 48 della Legge 2 giugno 1961, n. 454, e all'art. 2083 del Codice Civile;

g2) fabbricati di servizio, aziendali o interaziendali, pertinenze agricole (depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola, rimesse per macchine agricole ecc. 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);

g3) allevamenti zootecnici (di dimensione superiore, compresi gli edifici di servizio, depositi, uffici ed eventuali alloggi per il personale fino a 200 mq);

g4) impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo (strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, depositi, serbatoi, rimesse e officine per macchine agricole, etc., non appartenenti a una specifica azienda agricola);

g5) impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici: cantine sociali o aziendali, disidratatori, caseifici, frigo, etc. annessi

ad aziende o consorzi che lavorano prodotti propri, centri aziendali di servizio per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli, strutture complementari comprese le abitazioni per il personale;

g6) agriturismo e turismo rurale, agri campeggi, pizzerie, trattorie aziendali o tipiche, circoli;

g7) Impianti produttivi agro-alimentari, depositi agro-alimentari;

g8) serre;

g9) mercati aziendali (chiusi o aperti);

g10) fiere agricole (chiuso o aperte);

g11) macellerie agricole o aziendali;

g12) impianti ippici, maneggi, ecc.;

h) Parcheggi non pertinenziali:

h1) autorimesse

h2) autosilo

h3) terminal

ARTICOLO 11 Modifiche destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso sono consentite secondo limiti stabiliti dalle norme delle zone.
2. Sono fatte salve le destinazioni risultanti dal titolo abilitativo della costruzione alla data della proposta in Giunta Comunale del PUC.

ARTICOLO 12 Frazionamento o accorpamento unità immobiliare

Il frazionamento e l'accorpamento è consentito nel recupero del patrimonio edilizio esistente, anche negli interventi di restauro.

ARTICOLO 13 Parcheggi pubblici e pertinenziali

1. Parcheggi per destinazioni abitative:

1.1 Gli immobili destinati a parcheggio pertinenziale sono asserviti all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio, quelli destinati a parcheggio pubblico sono oggetto di vincolo a parcheggio di uso pubblico o ceduti all'Amministrazione su richiesta della stessa.

1.2 Nelle nuove costruzioni, nelle aree di pertinenza a uso abitazione, nelle zone residenziali, ai sensi dell'art. 2 L.122/89 devono essere previste, nell'ambito delle aree del lotto (SF), parcheggi coperti o scoperti in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 MC di volume costruito (VC).

I volumi per parcheggi coperti, interrati o fuori terra, non sono da computarsi nelle volumetrie della costruzione (secondo la definizione di piano interrato e piano seminterrato del precedente punto 3, articolo 6).

I parcheggi pertinenziali possono essere ricavati nell'interrato e nei piani fuori terra dell'edificio, nelle relative aree di pertinenza, su aree che non facciano parte del lotto purché inferiori a metri 300 misurati come percorso pedonale più breve tra gli accessi del parcheggio e dell'edificio.

1.3 Si configura nuova costruzione ricadente nella lettera e. 6) dell'articolo 3 del TU dell'edilizia la parte dei parcheggi privati pertinenziali che supera i limiti previsti al precedente punto 3, articolo 6).

Nelle zone sottoposte a vincoli del D.vo 42/04, l'inizio delle opere è subordinato al rilascio delle autorizzazioni da parte degli enti competenti.

La realizzazione di parcheggi sotterranei, è subordinata al deposito di una relazione geologica e di un progetto per la sistemazione per la superficie dell'area interessata dall'intervento.

Per gli interventi da eseguirsi al di sotto di superfici non impermeabilizzate, il progetto di sistemazione, deve prevedere una copertura di almeno un metro di spessore medio di terreno sufficiente ad assicurare la sopravvivenza in loco degli alberi o arbusti secolari e di alto valore botanico (nel caso presenti) ovvero pavimentazioni simili a quelle preesistenti.

2. Parcheggi per destinazioni non abitative:

Si rimanda al RUEC.

3. Regolamentazioni da attuare

Il Comune con proprio regolamento disciplina:

- a)** la monetizzazione consentita.
- b)** il regime e il modo di asservimento o di gestione delle aree destinate a parcheggi.
- c)** la promozione, realizzazione e gestione di parcheggi, nelle zone deficitarie, mediante incentivi di carattere urbanistico, finanziario, fiscale (l'incentivo urbanistico, consente la concessione di diritti edificatori).

Capo 4° - Categorie d'intervento

ARTICOLO 14 Categorie di intervento urbanistico e edilizio

1. Le categorie di intervento sono riferite all'articolo 3 del TU dell'edilizia

• *Recupero Edilizio*

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia

• *Nuova Costruzione e/o Trasformazione Urbanistica*

La categoria della nuova costruzione si esplicita attraverso l'intervento diretto o attraverso la realizzazione di complessi insediativi, definiti interventi di "trasformazione urbanistica".

- e) Demolizione e ricostruzione nei casi in cui non rientri nella ristrutturazione edilizia.

Sopraelevazione

Diradamento

Nuova edificazione

• *Modificazione Urbanistica*

Gli interventi di "modificazione urbanistica" di aree edificate anche parzialmente, si esplicitano attraverso l'intervento di Ristrutturazione urbanistica (RU), o comparti di MU finalizzati alla ristrutturazione urbanistica ma con produzione di SC.

- f) Ristrutturazione urbanistica
- g) Trasformazioni della conformazione del territorio

2. Manutenzione Ordinaria (MO)

E' sempre consentito. Ai sensi dell'art.3, comma 1, lett. a), del DPR 380/2001, riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici:

- riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali, canne fumarie, aspirazione, camini, senza alterazione dei materiali esistenti;
- pulitura ripresa di intonaci esterni senza alterazioni di materiali o delle tinte;
- pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modifiche di materiali, tinte o tecniche;

- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex - novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- riparazione o sostituzione di infissi interni, pavimenti interni;
- riparazione degli impianti tecnologici in edifici industriali ed artigianali;

3. Manutenzione Straordinaria (MS)

E' sempre consentito. Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b), del DPR 380/2001, sono opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, per realizzare ed integrare servizi igienicosanitari e tecnologici, senza alterazione di volumi, superfici delle unità immobiliari e modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono opere di manutenzione straordinaria:

- rifacimento totale di intonaci esterni, di recinzioni, di manti di copertura, delle tinteggiature, delle pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte;
- rifacimento, integrazione e costruzione di locali per servizi igienici e tecnologici;
- sostituzione o tinteggiatura di infissi esterni con modificazioni dei materiali o delle tinte esistenti;
- demolizione e sostituzione dei solai senza variazione delle quote dell'intradosso;
- demolizione di tramezzature;
- adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, a fini strutturali o di coibentazione termica ed acustica;
- sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini, ecc.) con modificazioni dei tipi o della forma;
- installazione di cancelli, inferriate;
- costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio, tranne nei casi di edifici T1 e T2 delle schede di analisi relative alle zone A, B;
- demolizione di superfetazioni;
- consolidamento dei solai e delle scale, costruzione di opere accessorie che non aumentano volume e superficie utili o la costruzione di volumi tecnici;
- Per gli edifici industriali ed artigiani costituiscono interventi di MS le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e conseguenti all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico;

Non sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria:

- sostituzione di copertura a lastrico solare con tetto a falde.
- apertura di balconi sul prospetto di un edificio.
- ricostruzione di un tetto di un fabbricato ad altezza (linea di gronda e/o linea di colmo superiore a quella preesistente).

4. Restauro e Risanamento Conservativo (RC)

Ai sensi dell'art.3, comma 1, lett. c), del DPR 380/2001, sono interventi edilizi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo, ne consentano destinazioni d'uso compatibili. Per gli interventi sui beni culturali, di cui al DL.VO 490/99, si applica la definizione di Restauro di cui all'art.34. L'intervento (RC) è suddiviso in 3 sottocategorie: restauro scientifico, risanamento conservativo del tipo A e risanamento conservativo del tipo B.

4.1 RC – RES. Il restauro scientifico. Unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Insieme sistematico di opere che, nel rispetto strutturale dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

E' ammesso:

- a) Il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - fronti esterni ed interni, ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originale, degli spazi liberi, corti, orti, giardini;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne, solai e volte, scale, tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienici, senza modifiche dei prospetti;
- e) l'utilizzo a fini residenziali dei sottotetti, in conformità alla LR 15/60.

4.2 RC – RIC. Il Risanamento conservativo riguarda le unità edilizie in buono stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento, in quanto partecipino alla formazione dell'ambiente storico antico, e significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale e le caratteristiche morfologiche. Gli interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. È ammissibile l'aumento della superficie utile attraverso la realizzazione di soppalchi che non modifichino le aperture esistenti e che rispettino le altezze minime consentite. Sono consentiti, previo parere della Soprintendenza il recupero dei sottotetti ai fini abitativi riutilizzando i volumi preesistenti, a condizione che non vengano modificate l'altezza di colmo, la sagoma e l'inclinazione delle falde, i cornicioni, le aperture e gli elementi di facciata, conseguendo le altezze minime attraverso l'abbassamento dell'ultimo solaio, compatibilmente con i caratteri dell'edificio.

4.2.1 RC – RIC - A. Gli interventi di **risanamento conservativo di tipo A** riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

E' ammesso:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari (si considera principale il fronte storicamente riconducibile a tale ruolo in rapporto al modello insediativo originario); su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

b) Il consolidamento e sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione degli elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

c) l'eliminazione delle superfetazioni;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali.

4.2.2 RC – RIC - B. Gli **interventi di risanamento conservativo di tipo B** riguardano le unità edilizie in cattivo stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari; sono ammesse modifiche e nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e non vengano compromessi elementi architettonici di pregio;
- il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;

b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;

c) come il punto 4.2.1 lettera c;

d) come il punto 4.2.1 lettera d.

5. Ristrutturazione edilizia (RE). Ai sensi dell'art.3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001, sono interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. In tutti gli interventi di ristrutturazione sono consentiti la realizzazione di soppalchi nonché il recupero dei sottotetti.

E' distinta in 4 sotto-categorie:

5.1 RE – RIP-TIP. Gli interventi di **ripristino tipologico** riguardano le unità edilizie in pessimo stato di conservazione, parzialmente o totalmente demolite o trasformate, di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuale anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico. Il tipo di intervento, rapportato alla categoria attribuibile all'edificio originario, prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti, verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale;
- il ripristino e mantenimento della forma, dimensioni, dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti e chiostri;
- il ripristino degli elementi costitutivi del tipo edilizio, partitura delle finestre, ubicazione degli elementi di finitura.

5.2 RE – RIS-PAR. Gli interventi di **ristrutturazione parziale** riguardano le unità edilizie o parte di esse esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria. E' ammessa la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni e interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché per la realizzazione dei servizi;
- inserimento di nuovi elementi ed impianti.

5.3 RE – RIS- TOT. Gli interventi di ristrutturazione totale riguardano unità edilizie recenti o comunque non rientranti tra quelle di cui ai punti precedenti.

E' ammessa la demolizione e la ricostruzione a parità di volume e di sagoma (con la possibilità di modeste variazioni di localizzazioni rispetto all'area di sedime per adeguamento ai limiti delle distanze. In caso di intervento senza demolizione sono ammesse variazioni dei materiali strutturali e finitura per migliorare l'inserimento nel contesto urbano e ambientale. Potranno essere variati il numero, la forma e le dimensioni delle bucaure per adeguamento igienico sanitario o la modifica dei prospetti.

5.4 RE – RIP – ED. Gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati ed ora demoliti dei quali non è possibile reperire documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostruire la compagine edilizia originaria. E' ammessa la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato prevedendo la quota di parcheggi fissati dalle leggi vigenti.

6. Nuova costruzione (NC), ai sensi dell'art.3, comma 1, lett. e), del DPR 380/2001, interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio volti alla costruzione di manufatti o insiemi, che non rientrino nelle precedenti categorie. Si individuano le seguenti sottocategorie di intervento edilizio: NE, SOP, DIR.

6.1 NE - Nuova edificazione di fabbricati:

- e.1)** costruzione di manufatti edilizi, sopraelevazioni, pertinenziali;
- e.2)** interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- e.3)** realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4)** installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5)** installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e.6)** interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7)** realizzazione di depositi di merci o di materiali, impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato;

6.2 DIR – Diradamento. Interventi di demolizione senza ricostruzione con trasferimento delle volumetrie riscontrate nel rilievo edilizio, in zone a disciplina urbanistica conforme. Si riferiscono ad immobili privi di interesse che insistono in aree da restituire alla condizione di area libera dall'edificazione.

7. RR – Ruderer e reperti. Edifici allo stato di rudere che presentano interesse storico/artistico/archeologico. Prevede la valorizzazione e fruibilità in termini culturali e di tempo libero.

8. Ristrutturazione urbanistica (RU), ai sensi dell'art.3, comma 1, lett. f), del DPR 380/2001, interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale da attuarsi mediante intervento indiretto di iniziativa pubblica, privata o mista, attraverso una pluralità degli interventi da realizzare.

La ristrutturazione urbanistica è regolata secondo le disposizioni dei commi 258 e 259 dell'art. 1 della legge 244/2007 in relazione all'entità e al valore di trasformazione dell'area da determinarsi in ragione dei parametri fissati dagli API.

8.1 La ristrutturazione urbanistica non si applica agli edifici di valore storico, artistico, ambientale e paesistico.

8.2 E' ammesso l'intervento di RU anche nel caso di modificazione di volumetrie dismesse, da dismettere o sottoposti a cambiamenti di destinazione d'uso per rifunzionalizzazione d'insieme di interventi d'immobili ricadenti nelle zto A2, B, C.

8.3 Per gli immobili ricadenti nella zona A1 (Parco Archeologico), poiché è esclusa in maniera assoluta la ristrutturazione urbanistica, l'API, e/o il PUA di iniziativa pubblica e/o il progetto urbano, regolamenterà e disciplinerà i casi di trasferimento della volumetria esistente esclusivamente a fronte della cessione gratuita al Comune di Benevento dell'area di sedime e pertinenziale relativamente alla delocalizzazione di attività dismessa o da dismettere.

9. Trasformazione della conformazione del territorio (TCT): movimenti di terra rilevanti, spianamenti di rilevati, spietramenti, impianto o espianto di alberi di medio o alto fusto, realizzazione di sistemazione a verde o di superfici impermeabili superiore a 1000 metri.

ARTICOLO 15 Opere interne

1. Opere non in contrasto con gli strumenti urbanistici e con i regolamenti edilizi, non comportano modifiche della sagoma, prospetti, né aumento delle superfici utili e delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari, o pregiudizio alla statica dell'immobile. Per gli immobili compresi nelle zone A del DM 1444/68, le opere devono rispettare le originali caratteristiche costruttive. Se in stato di obsolescenza, dette componenti possono essere sostituite con altre realizzate con materiali di analoghe caratteristiche. Sono ammesse su tutto il patrimonio edilizio, ad eccezione degli immobili vincolati per i quali vanno contemplate nell'intervento di restauro.

2. Nelle costruzioni a uso produttivo riguarda le opere per assicurare funzionalità e adeguamento tecnologico senza alterare le caratteristiche dell'immobile, strutturale ed estetico.

ARTICOLO 16 Opere di adeguamento

1. Adeguamento funzionale: Interventi edilizi che adeguano le condizioni di aerazione e luminosità (o superamento delle barriere architettoniche o miglioramento energetico degli edifici o adeguamento dell'edificio agli standard edilizi) agendo sugli accessi, finestre o balconi. Le opere di adeguamento funzionale che incidono sulla forma esteriore delle unità edilizie sono autorizzate in conformità a progetto edilizio attestante la compatibilità degli interventi con i caratteri dell'organismo edilizio.

Gli interventi sono sempre ammessi ad eccezione degli immobili vincolati, oggetto d'interventi di restauro nel cui ambito vanno inseriti gli interventi di adeguamento.

L'intervento di manutenzione straordinaria:

- non include l'adeguamento funzionale se comporta modifica di prospetti per l'apertura di balconi o finestre o accessi.
- include l'adeguamento funzionale se comportante l'apertura di finestre su tetti esistenti.

2. Adeguamento igienico sanitario: E' incluso nell'intervento di MS, consiste in interventi edilizi a opere interne, che dotano le unità immobiliari e edilizie d'impianti igienico sanitari integrativi di quelli esistenti senza aumento di superficie utile. Gli interventi sono ammessi ad eccezione degli immobili vincolati oggetto d'interventi di restauro nel cui ambito vanno inseriti gli interventi di adeguamento.

3. Adeguamento funzionale ed igienico con adeguamento dimensionale: Rientra nell'intervento di MS con incremento dimensionale delle superfici lorde di pavimento di unità immobiliari senza aumento di volumetria, in quello di RE se comportante nuove volumetrie. Può perseguirsi attraverso adeguamento della SUL con incremento fino al 20%. La realizzazione di cantinole interrato, o nel piano cantinato, è consentita e non è da considerare come adeguamento dimensionale.

Per gli immobili ricadenti in zona A e in quelli tutelati è ammessi insieme all'intervento di restauro.

4. Impianti reflui, opere per la riqualificazione ecologica e integrazione d'impiantistica: L'intervento è sempre ammesso insieme a MS.

5. Adeguamento dimensionale dovuto a integrazione d'impiantistica di unità edilizie ad uso produttivo: E' sempre ammesso anche con incremento di superficie utile nel limite del 15%.

6. Eliminazione di superfetazioni: L'eliminazione delle superfetazioni, sempre ammesso, caratterizza l'intervento di risanamento conservativo:

- a) aggiunte non autorizzate o prive di valore architettonico;
- b) capannoni a uso artigianale o industriale e commerciale, depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura di tettoie, o la copertura di cortili;

7. Utilizzazione dei sottotetti: E' classificato come RE, ammesso secondo le disposizioni della LR 15/00.

8. Adeguamento prospetti: E' consentito con procedimento dedotto dalla natura degli interventi, ad eccezione degli immobili vincolati oggetto d'interventi di restauro nel cui ambito va inserito l'adeguamento.

Ha ad oggetto gli elementi di facciata, quali balconi, logge, pensiline, ringhiere, rivestimenti, stipiti, coperture in materiali plastici o lamiera ecc., incompatibili con le caratteristiche ambientali del contesto, come tali da eliminare, perseguendosi la ricomposizione degli elementi configuranti i prospetti delle unità edilizie, con riferimento alla coerenza ambientale, di contesto, e tipo morfologica.

L'adeguamento dei prospetti può correlarsi agli interventi di utilizzazione ai sottotetti ed a interventi di adeguamento funzionale a fini d'illuminazione e aerazione.

9. Ulteriori prescrizioni: Gli interventi di cui ai precedenti punti 3 e 5 in relazione alle differenti zone elementari di cui al D.M. 1444/68, sono ulteriormente così disciplinati:

- a) per gli immobili ricadenti nella zona elementare A1 sono ammessi senza incremento della SUL;
- b) Per gli immobili ricadenti nella zona elementare A2, B1, B2 sono ammessi con gli interventi di cui ai precedenti punti 3 e 5 a condizione che gli adeguamenti dimensionali siano motivati e documentati e non determinano aumento delle unità immobiliari esistenti.

ARTICOLO 17 Categorie d'intervento ambientale

1. Gli interventi si articolano in sei categorie:

- a) *Risanamento ambientale*
- b) *Ripristino ambientale*
- c) *Restauro ambientale*
- d) *Mitigazione d'impatto ambientale*
- e) *Valorizzazione ambientale*
- f) *Miglioramento bio-energetico.*

2. Il Risanamento ambientale (RSA) interventi e misure volti ad assicurare la messa in sicurezza e la bonifica dei siti inquinati, seguiti, in genere, da interventi di ripristino ambientale.

3. Il Ripristino ambientale (RIA) interventi volti alla ricostituzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate e alterate, al fine di ricreare biotopi preesistenti: demolizione di opere, edifici, infrastrutture degradati o dismessi, rinaturalizzazione dei suoli, consolidamento di scarpate e terrapieni, ricostituzione della copertura vegetale; rinaturalizzazione del reticolo idrografico, riqualificazione delle sponde, ricostituzione della morfologia originale.

4. Il Restauro ambientale (REA) interventi volti a preservare e migliorare aree verdi di particolare pregio storico-ambientale attraverso recupero dei manufatti, rimozione di quelli alteranti i caratteri tipici dei luoghi; reimpianto di specie autoctone.

5. La Mitigazione impatto ambientale (MIA) interventi volti a migliorare l'impatto sugli elementi naturalistici, conseguente a interventi edilizi e urbanistici.

6. La Valorizzazione ambientale (VLA) interventi volti alla valorizzazione paesistica e funzionale, creazione di componenti paesaggistiche - ambientali, realizzazione di attrezzature finalizzate al godimento dei luoghi, (percorsi pedonali, equestri o ciclabili, attrezzature per la sosta, servizi alle persone sanitari, didattico - divulgativi, ristoro, parcheggi), e coltivazione agricola.

7. Il Miglioramento bio-energetico (MBE) interventi volti a migliorare le prestazioni bioclimatiche degli edifici secondo principi della bio-architettura, mantenimento della permeabilità profonda dei suoli; utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili; recupero delle acque reflue e meteoriche per usi irrigui, uso del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico.

8. Le categorie d'intervento ambientale sono consentite in funzione dei caratteri e dello stato ambientale dei luoghi. In particolare, sono obbligatori:

- a) gli interventi di categoria RIA, REA, VLA nei casi di attività all'aperto che comportino una trasformazione permanente del suolo, nei progetti paesaggistici, nei parchi.
- b) gli interventi di categoria MIA, per le opere e interventi soggetti a procedura di VIA, per gli interventi urbanistici- edilizi di NE che ricadano nella Rete ecologica.
- c) gli interventi di categoria REA, nei casi di interventi di categoria RC, RE, sugli edifici o interventi pubblici nelle zone del tipo ZTO A.
- d) gli interventi di categoria VLA, per le aree esistenti a verde pubblico e per le nuove aree a verde ed a parco e per la zona agricola.

9. Il Comune con riferimento all'intervento MBE, promuove la realizzazione di interventi di categoria MBE attraverso regolamento che disciplina incentivi di carattere urbanistico, fiscale, finanziario, anche a integrazione di misure regionali, statali e comunitarie. Fino all'approvazione del regolamento è prescritto che nei progetti di nuovi edifici siano previsti:

- gli interventi volti a migliorare le prestazioni bioclimatiche degli edifici anche secondo principi della bio-architettura;
- le azioni per il mantenimento della permeabilità profonda dei suoli;
- gli interventi per l'utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili;
- produzione di aliquote di energia attraverso pannelli fotovoltaici (con quote minime in conformità alle leggi);

10. Il Comune promuove altresì l'incentivazione al risparmio energetico applicato ai fabbricati esistenti e quelli nuovi attraverso specifici "crediti di volumetria" da disciplinare attraverso regolamento. Il PUC stabilisce altresì che tale credito di volumetria, esterno al dimensionamento del PUC, potrà essere applicato a far data dall'approvazione del predetto regolamento.

11. Le implicazioni edilizie conseguenti ad opere ed allestimenti necessarie alla protezione dall'irraggiamento solare dei manufatti non sono da computare nelle valutazioni degli indici di capacità media di utilizzazione edificatoria, né nelle altezze dei corpi di fabbrica.

Il raffrescamento ed il riscaldamento passivo delle unità edilizie ed immobiliari, esistenti e di nuova produzione, va perseguito nel corso dell'attuazione urbanistica, da esercitarsi con le modalità ricercate nei progetti di intervento. E' da sollecitare l'applicazione nella produzione edilizia di tecnologie volte all'autoproduzione di energia da irraggiamento solare, ed a tale scopo le implicazioni volumetriche di tale impiantistica sono da non computare nei parametri metrici di conformità agli indicatori urbanistici assunti nel PUC. E' da sollecitare l'adozione di tecnologie che consentano di perseguire l'illuminazione naturale delle unità immobiliari, e la salvaguardia del loro regime acustico attraverso le vetrate isolanti.

ARTICOLO 18 Categorie di intervento per gli spazi non edificati

Riguardano: aree interne a ZTO A, B, C interstiziali a verde, spazi pubblici, privati e spazi non edificati che costituiscono il tessuto connettivo dei nuclei insediativi.

2. Il sistema del non edificato e le modalità di intervento sono riferiti a 2 raggruppamenti:

- spazi adibiti a verde, pubblico o privato, interstiziale o marginale;
- spazi privati, corti, ecc.;

3. Gli interventi ammessi sono: manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione e nuovo impianto.

4. Tutti gli spazi privati corti, giardini, orti alla data di adozione in giunta del PUC sono inedificabili.

5. L'Amministrazione redige piani di settore di cui alla LR 26/02, volti alla regolamentazione degli interventi pubblici e privati nelle aree non edificate anche nel rapporto col tessuto edificato (Piani del colore).

6. Manutenzione: Opere di riparazione, volte a mantenere in efficienza le aree libere esistenti.

7. Restauro e risanamento conservativo: Vale il comma 4 del precedente articolo.

8. Ristrutturazione e nuovo impianto: Ripristino o sostituzione di alcuni elementi costitutivi l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Si applica su aree prive di particolari caratteri morfologici ed ambientali e prive di impianto riconoscibile e/o significativo ma che registrano la presenza di elementi da conservare contribuendo alla riorganizzazione morfologica dei tessuti adiacenti.

9. Sugli spazi esistenti a verde, pubblico o privato, sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione della vegetazione volta alla sua conservazione e tutela, opere di risanamento terreni e verde.
- spostamento di essenze non d'alto fusto, nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi, delle alberature allo scopo di garantire la vita vegetativa delle piante, piantumazioni di alberi, essenze o cespugli compatibili con la vegetazione esistente.
- pavimentazione purché interessino una superficie massima del 20% del totale, opere di finitura purché compatibili con gli elementi dell'annesso spazio edificato.

E' vietato: l'abbattimento di alberature esistenti, l'impermeabilizzazione delle aree di pertinenza delle alberature.

10. Sugli spazi esistenti privati corti, ecc. sono consentiti i seguenti interventi:

- conservazione dell'impianto originario della corte, dei collegamenti verticali e delle aperture esistenti.
- sostituzione dei materiali costituenti le pavimentazioni di scale, corti, recinzioni, parapetti, ringhiere e simili.
- realizzazione di coperture, purché smontabili, solo per utilizzazione a serra.

ARTICOLO 19 Diversità di regime a seguito del PUC

1. Il PUC conferma i PC rilasciati ed i PUA approvati.

2. Tutti i manufatti residenziale e/o commerciali legittimamente costruiti alla data dell'approvazione della proposta del PUC in giunta comunale non cartografati sugli elaborati del PUC, ma ricadenti in zone F, D del PUC, assumono destinazione B1 insieme al lotto di pertinenza su cui insiste il manufatto, senza ulteriore possibilità di suscettività edificatoria.

3. Il PUC conferma le previsioni in termini di specificazioni funzionali, grandezze, parametri e modalità di attuazione delle varianti al PRG entrate in vigore (essendo trascorsi quindici giorni dalla pubblicazione sul BURC del decreto di approvazione emesso dal presidente della provincia) nel periodo intercorrente tra l'avvio del procedimento di formazione e l'adozione del PUC, a seguito di procedure di riclassificazioni urbanistiche avvenute tramite commissari ad acta.

Capo 5° - Attuazione e gestione del Piano

ARTICOLO 20 Sistemi e Ambiti

1. Il Piano fa riferimento alle unità di suolo dedotte dalla suddivisione dei due ambiti territoriali in cui è stato suddiviso: urbano (agglomerato urbano nelle differenziate componenti ed usi) ed extraurbano (agricolo, forestale, pascolivo).

2. Ciascuno dei detti ambiti è riferimento di classificazione del suolo, dedotta da ZTO, aree di trasformazione e modificazione d'attuarsi attraverso le modalità del comparto edificatorio, e di disciplina di uso, tutela e d'attuazione.

3. **L'ambito urbano** è suddiviso in “**ambiti insediativi differenziati**” con valore strutturale, (e figure di sintesi secondo la rappresentazione di città di città) come definito al successivo articolo 36.

L'ambito insediativo (caratterizza il tessuto urbanistico insediativo della città) è definito nella forma (perimetrazione della città di città), nelle grandezze, nelle regole del transetto e nelle aree di MU e TU, nella viabilità di piano e nelle ZTO.

3.1 L'ambito extraurbano è costituito da suoli non urbani, usi agricoli – forestali - pascolivi, costituito da ambiti di tutela, zone agricole e insediamenti diffusi storici e non.

4. I Sistemi, assumono ruolo strutturante del PUC e configurano l'articolazione urbanistica del territorio e comprendono gli elementi esistenti, e quelli di nuova configurazione:

- **Spazi pubblici e Verde pubblico:** DM 1444/68.
- **Mobilità:** spazi destinati alla viabilità, alla configurazione di percorsi ciclabili o pedonali, a infrastrutture di trasporto pubblico.
- **Ambientale.**

ARTICOLO 21 Attuazione del PUC

Il PUC si attua attraverso: interventi edilizi ad attuazione diretta e interventi edilizi ad attuazione indiretta.

1. Per interventi diretti si intendono quelli realizzabili direttamente.

L'intervento diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria, nella Città consolidata, nell'ambito extraurbano, nel sistema dei servizi, infrastrutture e impianti.

2. Per interventi indiretti si intendono quelli subordinati dal PUC all'approvazione di PUA, di iniziativa pubblica o privata, o Progetto Urbano (di seguito PU, articoli 23 e 28). L'intervento indiretto costituisce la modalità attuativa ordinaria, nelle aree di recupero (ad eccezione degli interventi diretti ammessi), nelle aree di TU e MU del tipo ZTO A, B, C, D, F, (ad eccezione dei casi previsti dagli articoli 75 e 80).

ARTICOLO 22 Disciplina delle ZTO

1. La disciplina delle ZTO e delle zone elementari risulta dal combinato disposto delle norme relative alle modalità d'intervento, categorie delle destinazioni d'uso, categorie d'intervento edilizio ed urbanistico, specificazioni.

2. Il PUC, per le aree sottoposte ad interventi indiretti, definisce le grandezze in termini di edificabilità complessiva e spazi pubblici e/o superficie compensativa, le destinazioni d'uso, i vincoli e i caratteri da rispettare in sede di formazione degli strumenti attuativi.

3. L'API definisce per le aree di TU e MU del tipo ZTO A, B, C, D, F schede (articolo 75) contenenti norme, e localizzazione delle grandezze del PUC, attraverso la SI, la SC, specificando:

- le trasformazioni urbanistiche ed edilizie;
- i tipi di intervento;
- le funzioni urbane ammissibili,
- la volumetria realizzabile e le quote edificatorie;
- la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune per spazi pubblici.

4. Le procedure di cui al precedente comma sono disciplinate dagli articoli 75 e 80.

ARTICOLO 23 Progetto Urbano.

1. Per favorire, anche mediante incentivi, l'integrazione e il coordinamento progettuale, finanziario, attuativo e gestionale, tra interventi diretti, tra interventi indiretti, tra interventi pubblici e privati, è facoltà dell'Amministrazione comunale far ricorso al PU fatta salva la possibilità di intervenire con le modalità attuative ordinarie, secondo la disciplina delle diverse zone e componenti, fino all'esercizio di tale facoltà da parte del Comune.

Per l'attuazione degli interventi nelle perimetrazioni di PU, il Comune potrà costituire una STU.

Capo 6° - Formazione dei PUA

ARTICOLO 24 Formazione e attuazione degli interventi indiretti

1. Gli interventi indiretti si attuano mediante PUA, ovvero Progetto Urbano.

2. I PUA possono essere redatti secondo il seguente ordine:

a) dal Comune;

b) dalle STU;

c) dai proprietari, con oneri a loro carico nei casi previsti dalla normativa vigente, o nei casi in cui, essendo prevista la redazione dei PUA da parte del Comune, questi non vi provvede nei termini definiti dagli API, purché il piano attuativo non sia subordinato alla necessità di acquisire immobili da parte dell'amministrazione comunale.

La proposta di PUA deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il 51% del complessivo valore imponibile dell'area interessata, ed inclusi nella perimetrazione con le modalità del comparto, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili.

d) dal Comune, se i privati, tenuti alla redazione dei PUA a proprie cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli API nei termini da questi previsti (secondo la procedura degli articoli 75 e 80). In tal caso il comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti. Resta a cura del comune la redazione dei PUA se la stessa amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.

3. Il Comune può subordinare o promuovere l'attuazione dei PUA e delle aree TU e MU attraverso gli API e risorse finanziarie differenziate tra diversi ambiti, con particolare riguardo a quelli che rivestono maggiore interesse pubblico e rilevanza urbanistica. In caso di inerzia del Comune rispetto ai termini stabiliti dagli API, alla formazione dei PUA di iniziativa pubblica, possono sostituirsi i proprietari.

4. Per i comparti edificatori (di cui agli articoli 77, 78, 79, 80), e per le zone del tipo C o D2, D3, il PUA è d'iniziativa privata del tipo PLC, fermo restando i poteri del Comune in caso d'inerzia del privato.

ARTICOLO 25 Specificazione dei PUA

1. I PUA hanno valore e portata dei seguenti strumenti:

a) PPE e PLC, legge 1150/42, articoli 13 e 28;

b) PEEP, legge 167/62;

c) PIP, legge 865/71;

d) PII, legge 179/92 articolo 17, e LR 3/96, 26/02;

e) PR, legge 457/78;

f) PRU;

ARTICOLO 26 Contenuti dei PUA

1. I PUA contengono:

- a) la definizione dell'assetto insediativo, morfologico, funzionale, infrastrutturale, distinguendo tra interventi pubblici e privati e individuando funzioni, destinazioni e CU.
- b) la verifica di sostenibilità urbanistica di tali assetti, rispetto alla dotazione e localizzazione degli standard e al rapporto con le infrastrutture di mobilità e servizi;
- c) la verifica di sostenibilità ambientale;
- d) le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione dei beni di interesse culturale;
- e) gli indirizzi e le prescrizioni per i successivi livelli di progettazione, necessari per il conseguimento del titolo abilitativo;
- f) il piano finanziario, nonché i soggetti e le risorse di finanziamento;
- g) il cronoprogramma;
- h) il piano di attuazione, che definisca i soggetti, le modalità e le procedure di progettazione e realizzazione degli interventi, anche mediante formazione di uno o più comparti;
- i) il piano di gestione.

2. L'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere pubbliche o d'interesse pubblico, con particolare riguardo alle infrastrutture di mobilità, ivi compresi i servizi di trasporto pubblico, interne ed esterne (previste dal PUC, dai PUA, dal Progetto urbano e dai Piani di settore della mobilità), secondo la ripartizione per fasi e oneri stabilita lett. f) e g).

3. Nella ripartizione per fasi, di cui al comma lett. g), ogni quota di edificabilità privata è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle infrastrutture di mobilità e dei servizi pubblici, che ne assicurino l'agibilità, l'accessibilità, la funzionalità urbanistica. L'amministrazione comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai PUA.

ARTICOLO 27 Oneri degli attuatori degli interventi

Nei PUA sono a carico dei soggetti titolari dell'attuazione degli interventi edificatori i seguenti oneri:

- la cessione, a titolo gratuito, delle aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria e comunque secondo le misure minime stabilite dalla disciplina di PUC;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di quota parte delle connessioni esterne determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti;
- la monetizzazione delle aree a standard non reperite;

- la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree a verde pubblico per una durata non inferiore a 6 anni dalla loro realizzazione;
- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui all'art. 5 della legge 10/1977, al netto dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere stesse. Il PUA può prevedere, tramite convenzione, l'affidamento della gestione delle aree a verde pubblico ai soggetti attuatori degli interventi, oltre il termine di 6 anni, prevedendo, quale corrispettivo per gli oneri di manutenzione ed esercizio, la possibilità di realizzare e gestire su tali aree una quota della SUL destinata a funzioni non abitative, ovvero impianti sportivi e attrezzature socio-ricreative pubbliche all'aperto, fatto salvo il limite minimo di cessione di aree e standard.

ARTICOLO 28 Progetto Urbano, PU

1. Il PU è una procedura finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni del PUC, in relazione alle parti della città interessate da interventi di rilievo urbano. Ha la finalità di sollecitare, coordinare e integrare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti e indiretti. Disciplina incentivi di tipo urbanistico, finanziario e fiscale, volti a favorire l'integrazione degli interventi, la qualità urbana e ambientale, il finanziamento e la gestione privata di opere pubbliche. Promuove la sostenibilità urbanistica, ambientale, economica e sociale delle iniziative proposte, che devono assicurare elevati livelli di qualità e partecipazione.

2. Il PU è prescritto per la definizione e attuazione delle attrezzature a parco agricolo e fluviale, archeologico, nella definizione di aree sensibili della rete ecologica locale (di seguito REL) o nelle zone E1.

3. La procedura è avviata mediante la predisposizione di uno Schema di assetto preliminare, di iniziativa pubblica o privata (di seguito SAP). Se predisposto per il coordinamento e la promozione di più aree ad intervento indiretto, il PU è di iniziativa pubblica. Se di iniziativa privata, il SAP è presentato al Comune dai soggetti che rappresentino le quote di proprietà secondo i limiti fissati per il PUA della LR 16/04.

4. Il SAP può estendersi ad aree ed infrastrutture esterne agli ambiti di PU, anche sottoposte a differenti strumenti o modalità d'intervento, in ragione della opportunità di coordinamento progettuale, finanziario e attuativo. Il SAP è costituito da elaborati grafici, normativi e descrittivi che consentano le valutazioni di cui al comma 1 e contengano:

- a)** gli obiettivi specifici da perseguire nella parte di città interessata e loro relazione con gli obiettivi generali di piano, incentivi, ecc.;
- b)** valutazione degli effetti nel contesto insediativo, ambientale, infrastrutturale, sociale ed economico, definizione degli interventi privati, anche sotto forma di piano preliminare di assetto; interventi pubblici prioritari; finanziamenti pubblici disponibili o attivabili;
- c)** definizione del mix funzionale sostenute da indagini sulla domanda privata e pubblica;
- d)** la rete di trasporto collettivo e alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale;
- e)** la corrispondenza tra lo Schema di assetto preliminare e la disciplina del PUC.

5. Il SAP è approvato dalla Giunta Comunale e depositato e pubblicato per un periodo di trenta giorni. Entro i successivi trenta giorni chiunque può presentare osservazioni e contributi partecipativi relativi all'assetto urbanistico proposto. Con la pubblicazione, il Comune sollecita i proprietari, a presentare formale adesione all'iniziativa. Sulla base dello Schema di assetto preliminare, dei contributi partecipativi e delle adesioni, di eventuali osservazioni e prescrizioni poste in sede di Conferenza di servizi, è redatto il PU nel suo assetto definitivo. Il PU è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale. Se di iniziativa privata, l'approvazione del PU è subordinata alla costituzione del Consorzio dei proprietari. Il PU può prevedere trasferimenti al suo interno dell'edificabilità prevista dal PUC e individua gli interventi diretti, quelli indiretti per i quali ha valore di PUA, le eventuali aree per interventi indiretti da assoggettare a successivo PUA.

6. Qualora il PU richieda la partecipazione coordinata di più soggetti pubblici, il Sindaco può promuovere per l'approvazione e attuazione, anche per parti, la conclusione di uno o più Accordi di Programma o di Pianificazione secondo l'articolo 12 della legge 16/04 ed il PTR.

7. Al fine di assicurare adeguati livelli di qualità urbanistica, ambientale e architettonica, il Comune ha facoltà di far ricorso, per tutte le fasi di definizione progettuale degli interventi diretti e indiretti del PU, a concorsi di idee o di progettazione. Tale ricorso può essere stabilito anche per la definizione progettuale degli interventi privati, escluso il SAP di iniziativa privata, senza il vincolo delle procedure e delle formalità stabilite dal Regolamento dei LLPP. In tale ultimo caso, alla valutazione delle proposte progettuali concorre il soggetto titolare dell'attuazione degli interventi.

ARTICOLO 29 Perimetrazione di aree sottoposte a disciplina di Progetto Urbano

In tali aree, gli interventi si attuano o con modalità diretta, secondo la specifica disciplina delle zone in cui ricadono, ovvero attraverso la promozione di PU. Per le finalità dell'articolo 28 i PU potranno prevedere misure e incentivi di carattere urbanistico (diritti di edificazione aggiuntivi fiscali e finanziario, riduzione oneri concessori, esenzione ICI, contributi finanziari agli interventi privati, finanziamenti per acquisizioni aree e realizzazione opere pubbliche).

Quali incentivi di carattere urbanistico, potrà prevedere la demolizione parziale o totale di edifici, ove già consentito dalle norme, e la ricostruzione degli stessi, con aumento di SUL.

Il PU stabilisce, quale bilancio finale complessivo, l'entità del reperimento di nuove aree o spazi a destinazione pubblica, commisurata agli interventi di demolizione.

La maggiorazione della SUL non potrà essere superiore a quella di cui all'articolo 93 comma 2 disciplinante le aree di MU tipo B1 determinata sulla base dei seguenti criteri: zona di appartenenza, destinazioni in atto, tipo di proprietà (unitaria o frazionata), dimensione degli edifici esistenti, tipo di demolizione (parziale o totale) e dimensione dell'area.

Il Comune ha facoltà, senza che ciò costituisca variante al PUC, di far ricorso allo strumento dei PU anche per aree diverse dalle perimetrazioni individuate.

Nelle aree del PU è possibile intervenire tramite Piano di recupero, di iniziativa privata, esteso ad almeno un intero isolato.

Fino all'approvazione del PU sono ammessi nelle aree dei progetti urbani gli interventi consentiti per le differenziate zone elementari (A, B, C, D, E, F) secondo la disciplina delle predette zone elementari.

ARTICOLO 30 Contenuto delle convenzioni

1. Le convenzioni stipulate tra enti pubblici e soggetti privati relativamente alla disciplina dei PUA, dei comparti edificatori e dei PU devono prevedere:

- a) le prestazioni oggetto delle convenzioni;
- b) la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi;
- c) le garanzie reali e finanziarie da prestare per l'adempimento degli obblighi e le sanzioni per l'inosservanza degli stessi, ivi compresa la possibilità della risoluzione contrattuale;
- d) gli elementi progettuali, le garanzie e le modalità di controllo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Capo 7° - I vincoli urbanistici

ARTICOLO 31 Aree Pubbliche

Il PUC è conforme al disposto della LR 14/82 che ha sancito in mq 20 per abitante la dotazione minima di spazi pubblici di cui al Decreto 1444/68 per attrezzature e servizi.

ARTICOLO 32 I vincoli urbanistici

1. I vincoli individuati dal PUC sono di 2 categorie: vincoli conformativi e vincoli urbanistici per spazi pubblici riguardanti zone del tipo ZTO F di progetto.
2. I vincoli conformativi (individuati nelle tavole di analisi del PUC, nel rispetto del PTR, PTCP, leggi, sono zonate con specifiche destinazioni urbanistiche finalizzate alla tutela) sono beni immobili aventi valore paesistico ambientale, categorie di beni che, per le caratteristiche intrinseche e i valori di permeabilità da salvaguardare anche in rapporto ai piani sovraordinati interessano la generalità indifferenziata delle aree e soggetti, e sono esclusi dall'obbligo dell'indennizzo.
3. I vincoli per spazi pubblici configurante zona ad uso monovalente, sono acquisiti attraverso le procedure dell'esproprio ai sensi dell'articolo 38 della LR 16/04 o modalità compensative previste dalle presenti norme (articolo 33).
4. Ulteriori spazi pubblici, secondo le disposizioni della LR 14/82 e del Decreto 1444/68, ricadono nell'ambito delle zone assoggettate a disciplina di PUA o dedotte dalla perimetrazione delle aree di MU o TU ed acquisite gratuitamente attraverso le procedure previste.

ARTICOLO 33 Acquisizione aree per spazi pubblici di zona ad uso monovalente

L'acquisizione dei suoli di zone elementari destinate a spazi pubblici del tipo F del Decreto 1444/68, ad uso monovalente può avvenire attraverso procedimento espropriativo e/o compensativo:

- *Modalità fondata su intervento del tipo espropriativo.*
- *Modalità compensativa con produzione di parcheggi interrati:*

Accordo tra amministrazione pubblica e privato, con risarcimento fondata sulla produzione di parcheggi privati interrati (uno o più piani interrati), d'attuarsi per intervento diretto. L'adozione della modalità compensativa comporta la cessione gratuita delle superfici di suolo a destinazione pubblica. Tale modalità è applicabile a tutte le aree Fz del PUC. Per tutte le aree pubbliche è sempre possibile l'allestimento di piani interrati da destinare a parcheggi attraverso il ricorso a progetti pubblici, privati (concessione) o misti.

ARTICOLO 34 Acquisizione aree per spazi pubblici dedotti da PUA o comparti

Le aree relative agli spazi pubblici ricadenti nei PUA o nelle aree di MU o TU sono acquisite gratuitamente dal Comune in conformità alle presenti norme, alla legge regionale 16 del 2004.

PARTE SECONDA

Disposizioni di carattere Strutturale

Le disposizioni strutturali hanno validità a tempo indeterminato.

Sono finalizzate ad individuare le linee fondamentali di sviluppo a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo.

Tale linee sviluppano le azioni della tutela, valorizzazione, trasformazione fisica e funzionale prioritarie per il miglioramento della qualità degli abitanti.

Il PUC, ai fini della tutela e salvaguardia costituisce gli ambiti di tutela mirata con differenti gradi di salvaguardia.

Tali ambiti sono definiti nella parte programmatica con due sigle, E1 e E2.

Nell'ambito di tutela mirata E1 ed E2 sono incluse le aree definite nel TITOLO II che descrive la parte strutturale del piano e nei rispettivi Capi.

Nel TITOLO II sono descritti i caratteri differenziati della tutela mirata per ogni componente strutturale, mentre nel TITOLO III, IV, VI (parte programmatica) i caratteri della tutela mirata sono differenziati nei due ambiti individuati assumendo ruolo di valorizzazione definita e individuata sugli elaborati con le sigle E1 ed E2.

In tal senso, rispetto alla tutela, il TITOLO II ne individua i principi e le finalità, mentre nel TITOLO III e VI, attraverso gli ambiti di tutela mirata E1 ed E2 ne sono individuate le differenti discipline.

Gli ambiti E1 ed E2 sono altresì partecipi del più complesso ambito extraurbano (TITOLO VI) e della struttura del paesaggio e la continuità dei caratteri, segni e riferimenti.

Fermo restando l'organicità della struttura del paesaggio e delle possibili unità nel quale coesistono e si incrociano differenti azioni di valorizzazione e le stesse zone agricole elementari E3, i due ambiti di tutela (E1, E2) esplicitano il carattere di tutela in forza anche di misure sovraordinate attraverso misure cogenti e divieti, insieme all'ambito di valorizzazione degli insediamenti diffusi.

TITOLO II

Capo 8° - Componenti del Parte strutturale del PUC

ARTICOLO 35 Aree tutelate per legge

Il PUC tiene conto dei seguenti tipi di vincolo previsti da leggi statali o regionali, dal PTCP e PTR e rappresentate nelle tavole del PUC, serie A in scala 1:20000:

- *Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, DL.VO 42/04 articolo 136;*
- *Beni ambientali tutelati, DL.VO 42/04 articolo 142;*
- *Aree soggette a vincolo idrogeologico del PSAI Autorità di Bacino Liri – Garigliano – Volturno;*
- *Aree a rischio idraulico del preliminare Piano Stralcio Acque;*
- *Aree a difesa delle falde acquifere, DL.VO 152/06;*
- *Fascia d'inedificabilità di fiumi e torrenti, LR 14/82;*
- *Corridoi ecologici dei fiumi Calore, Sabato, Tammaro, torrente Serretelle del PTCP;*
- *Fascia di protezione dei corridoi ecologici;*
- *Fascia di rispetto cimiteriale, stradale e impianti tecnologici;*

ARTICOLO 36 Articolazione delle componenti strutturali

1. *Sono componenti della parte strutturale del PUC:*
 - a) Il Sistema dei beni ambientali e naturalistico
 - b) Il Sistema culturale e del paesaggio
 - c) Il Sistema dei beni architettonici, storici ed archeologici
 - d) Il Sistema infrastrutturale e della mobilità
 - e) L'ambito extraurbano (articolato per ambiti di tutela e zone)
 - f) Il macro ambito insediativo (articolato per ambiti costituiti da zone, aree di MU e TU, viabilità e caratterizzato da grandezze che individuano il carico urbanistico di progetto)
2. *Concorrono a configurare il Piano strutturale:*
 - a) Il sistema degli spazi pubblici (zone F compreso i parchi);
 - b) Le aree di MU e TU fisica e funzionale necessari per la determinazione della consistenza degli spazi pubblici e infrastrutture;
3. *Per ogni componente della parte strutturale del PUC, vengono disciplinate:*
 - Le azioni di tutela, salvaguardia e valorizzazione, modificazione e trasformazione fisica e funzionale;
 - Il sistema degli interventi attraverso la disciplina delle zone elementari;
 - Il rimando agli API o al RUEC;
4. *Relativamente all'ambito insediativo, è stabilito che:*
 - Concorre a rappresentare la forma della città, (sistema città di città)
 - E' individuato dalla perimetrazione, grandezze e regola del transetto (individuazione delle tipologie edilizie per le aree di MU e TU);
 - La grandezza è rappresentata dalle aree di MU e TU e dalla somma delle SUL e SC delle predette aree secondo le specifiche funzioni attribuite;

Comune di Benevento Assessorato all'Urbanistica – Ufficio di Piano

PUC piano urbanistico comunale

QUADRO NORMATIVO DI TESTO - Versione 01_2013 per uso esclusivo interno

- La somma delle grandezze espresse dagli ambiti è la somma di vani, alloggi e aree pubbliche espresse dal dimensionamento strutturale del PUC per i predetti ambiti a meno delle zone E e B (intervento diretto secondo le prescrizioni del successivo articolo 92);
- 5. Le disposizioni programmatiche del PUC, e degli API non possono modificare le grandezze degli ambiti, la perimetrazione delle aree di MU e TU, le regole del transetto (tipologia).
- 6. Gli API possono, tuttavia, ridefinire le grandezze delle singole aree di MU e TU (senza modificare le perimetrazioni) a condizione che i valori complessivi dell'ambito espressi dalle grandezze in termini di SUL e SC, non vengono alterati, né vengono alterati i rapporti tra le differenti specificità funzionali della SUL.
- 7. Le modifiche ammesse, rispetto alle grandezze dell'ambito, necessarie per rendere dinamica l'attuazione del PUC e favorire l'acquisizione di SC, non possono essere maggiori di quanto è stabilito nel "Capo 17°: Il miglioramento della qualità del territorio attraverso gli spazi pubblici".
- 8. Le ridefinizioni in termini di grandezze (ma non di perimetrazioni) delle singole aree di MU o TU non possono essere maggiori della medesima percentuale stabilita nel "Capo 17°" ancorché riferita all'ambito.

Capo 9° - Valorizzazione del sistema ambientale e naturalistico, linee fondamentali di tutela

ARTICOLO 37 Obiettivi generali di tutela ambientale e naturalistica

La protezione dell'ambiente estesa all'intero territorio comunale si realizza attraverso il rispetto delle presenti norme.

Segnatamente la protezione dell'ambiente è anche definita con due ambiti di tutela mirata, che includono le aree della parte strutturale e definiti nella parte programmata E1, E2 che ne dettaglia misure di valorizzazione.

Il PUC, nel rispetto delle disposizioni vigenti, del PTCP e del PTR, incentiva gli interventi volti:

- all'aumento dell'indice di naturalità degli ecosistemi;
- alla conservazione della diversità eco biologica dei diversi ambienti del territorio;
- alla conservazione del suolo come risorsa non rinnovabile;
- alla conservazione e riqualificazione della copertura forestale esistente e di quella ad elevata sensibilità ambientale e vulnerabilità ai fini della difesa idrogeologica e conservazione del suolo;
- al ripristino della continuità tra i diversi ambienti naturali;
- alla conservazione e valorizzazione dei territori agricoli;
- all'individuazione, conservazione e/o ripristino degli habitat faunistici e dei corridoi ecologici;
- alla conservazione di ambienti naturali in aree urbane ed al potenziamento delle connessioni naturali;

ARTICOLO 38 Elementi costitutivi del sistema ambientale: corridoi ecologici.

1. Aree rurali ed aperte (ambito extra urbano)

Gli elementi costitutivi principali del sistema ambientale sono identificati nei corridoi ecologici. Per gli effetti del PTCP sono individuati i seguenti corsi d'acqua sottoposti a regime di corridoio ecologico:

- *Calore (corridoio ecologico regionale secondario) fascia di 300 metri dalla sponda*
- *Tammaro (corridoio ecologico regionale secondario) fascia di 300 metri dalla sponda*
- *Sabato (corridoio ecologico provinciale principale) fascia di 300 metri dalla sponda*
- *Torrente Serretelle e San Nicola fascia di 150 metri dalla sponda*

Sono aree inedificabili, finalizzate alla ricostruzione degli ecosistemi fluviali al ripristino delle condizioni di uso sostenibile anche con riferimento alla riduzione graduale delle aree coltivate lungo i fiumi per consentire la spontanea ricostruzione della fascia ripariale e/o interventi di restauro o ripristino ambientale.

In ogni caso si applicano le disposizioni dell'articolo 17 delle NTA del PTCP, quelle del parco agricolo fluviale e di tutela mirata E1.

2. Ambiti territoriali di trasformazione, modificazione, conservazione urbana e del sistema dei servizi. Nelle aree ricomprese in detti ambiti ai fini dell'edificazione

trovano applicazione le norme di cui alla l.r. 14/82, pertanto, lungo le sponde dei fiumi, dei torrenti, nonché dei canali è vietata ogni nuova edificazione per una fascia di profondità del limite del demanio di:

- a) fiumi mt. 50;
- b) torrenti a scarsa portata mt 10;
- c) dal limite degli argini maestri e delle zone golenali mt 50;

Le predette fasce fanno parte dei corridoi ecologici. Per le aree non rientranti in detti limiti, classificate E1, valgono le norme del presente articolo e quelle dell'ambito di tutela mirata E1;

3. Attraverso l'attuazione del parco (con le modalità del PU, articoli 28 e 29 o con altri strumenti compreso l'accordo di cui all'articolo 12 della legge 16/04 o quello di copianificazione del PTR) alle aree dell'ambito della tutela mirata E1 del sistema dei corridoi ecologici si riconosce capacità media di utilizzazione edificatoria (pari a 0,12 mc/mq.), non utilizzabile in sito e quindi da trasferire, in zona contigua. L'utilizzazione di detta capacità é condizionata alla cessione consensuale e gratuita al comune delle superfici evitandosi attraverso detta compensazione l'espropriazione. Sulle aree trasferite il Comune promuoverà gli interventi programmati.
4. La trasferibilità di cui al precedente comma non è ammessa fino all'approvazione del PU o costituzione del Parco.

ARTICOLO 39 Tutela dei corridoi fluviali

Ai fini della tutela valgono le norme dell'ambito di tutela mirata E1 e quelle dell'articolo 17 del PTCP.

Ricostituzione degli ecosistemi fluviali:

- potenziamento e/o ricostituzione della fascia ripariale e rinaturalizzazione dei tratti di argine artificializzato;
- eliminazione delle attività ad elevato impatto antropico lungo i corsi d'acqua (cave in alveo, delocalizzazione di aree o impianti industriali poste a meno di 200 metri dalla sponda, ecc.) e ripristino delle condizioni ambientali attraverso rimodellamento degli argini naturali, piantumazione della vegetazione;
- miglioramento della qualità delle acque superficiali;
- conservazione o ripristino del deflusso minimo vitale del corso d'acqua;
- conservazione e/o ripristino della continuità degli ecosistemi fluviali;
- realizzazione di interventi mirati di restauro ambientale in siti particolarmente critici e/o degradati;
- compensazione degli impatti provocati da strutture e manufatti artificiali in alveo (ponti, briglie, ecc.);
- miglioramento delle aree di confluenza fluviale, potenziamento vegetazione, restauro ambientale, ecc.

Ripristino di condizioni di uso sostenibili:

Attività agricole:

- riduzione graduale delle aree coltivate lungo i corsi d'acqua per consentire la spontanea ricostituzione della fascia ripariale;
- per l'attività edilizia vale la disciplina dell'ambito di tutela mirata E1;

Attività industriali:

- per l'attività edilizia valgono le norme dell'ambito di tutela mirata E1;
- per aree ed edifici industriali esistenti, è prescritto studio di impatto ambientale. Lo studio identifica gli impatti prodotti e le misure di minimizzazione e compensazione necessarie a ridurre la pressione sugli ecosistemi fluviali. Tutti gli interventi necessari al ripristino delle condizioni minime di sostenibilità sono oggetto di protocolli di intesa o accordi di programma tra Comune e Provincia per agevolare i privati;

Attività edilizia:

- valgono le norme dell'ambito di tutela mirata E1;

Infrastrutture viarie:

- i progetti di infrastrutture viarie e ferroviarie non soggette a valutazioni di impatto ambientale (di seguito VIA) dovranno prevedere interventi di minimizzazione e compensazione degli impatti ambientali;
- per gli attraversamenti esistenti valgono le norme di recupero ambientale;

Attività di manutenzione dei fiumi:

- tutti gli interventi di manutenzione dei corsi d'acqua dovranno prevedere tecniche di ingegneria naturalistica;
- non dovranno essere in alcun modo alterate le caratteristiche naturali delle fasce ripariali e della vegetazione spondale sottoposte ai soli interventi di recupero/restauro ambientale;

Previsioni di usi sostenibili:

Attività sportive e del tempo libero:

- sistemi e attrezzature sportive o del tempo libero a basso impatto;
- parchi naturalistici o tematici;

Attività didattiche:

- spazi destinati ad attività didattiche;

Attività scientifiche:

- programmi di studio e di ricerca scientifica;
- sperimentazioni volte alla realizzazione di un sistema produttivo agro-ambientale a basso impatto;

Produzioni legnose e agronomiche:

- produzione legnose (attività vivaistiche) di specie autoctone da utilizzare negli interventi di recupero ambientale;

ARTICOLO 40 Tutela delle riserve di naturalità

Le aree dei corridoi ecologici appartengono all'ambito di tutela mirata E1. Ai fini della tutela valgono le norme di tutela E1 e quelle dell'articolo 18 delle NTA del PTCP.

Ricostituzione degli ecosistemi

Interventi:

- conservazione e/o ripristino della continuità degli ecosistemi;
- realizzazione di interventi mirati di restauro ambientale in siti particolarmente critici e/o degradati;
- conservazione delle caratteristiche ecologiche, florovegetazionali, faunistiche ed idrogeomorfologiche;
- valorizzazione del patrimonio storico, archeologico, monumentale e culturale;
- tutela e valorizzazione delle qualità paesistiche;

Ripristino di condizioni di uso sostenibili:

attività agricole:

- uso ecocompatibile patrimonio agricolo, ricerche e sperimentazioni, sistema agro ambientale a basso impatto;
- promozione turismo naturalistico;

attività industriali:

- vale la norma dell'articolo precedente.

infrastrutture viarie:

- vale la norma dell'articolo precedente.

Previsioni di usi sostenibili:

attività sportive e del tempo libero:

- vale la norma dell'articolo precedente.

attività didattiche:

- vale la norma dell'articolo precedente.

attività scientifiche:

- vale la norma dell'articolo precedente.

produzioni legnose e agronomiche:

- vale la norma dell'articolo precedente

ARTICOLO 41 Aree di protezione dei corridoi ecologici

Le aree di protezione sono le aree vulnerabili, contigue ai corridoi ecologici, estesi per 1000 dalla sponda dei fiumi o torrenti (stante il contatto diretto tra serbatoio idrico e suolo), al quale va riconosciuto il ruolo fondamentale di filtro per il serbatoio idrico sotterraneo.

1. Per le aree dell'ambito di tutela mirata E1, E2 e per le zone elementari del tipo ZTO E3, e per le altre zone elementari (fermo restando la disciplina specifica delle zone elementari), ricadenti nelle aree di protezione dei corridoi ecologici, sono prescritte le seguenti misure di tutela:
 - interventi di protezione e valorizzazione nonché di recupero ambientale delle sorgenti;
 - politiche di controllo degli scarichi civili e industriali, adeguamento degli impianti di depurazione, ecc.;
 - quelli di cui all'articolo 17 in siti particolarmente critici e/o degradati;
 - ripristino di condizioni di uso sostenibili (secondo le norme dei corridoi ecologici);
 - Divieto degli interventi di spietramento;
 2. In particolare per le aree interessate da zone elementari A, B, C, F e nelle aree di MU e TU, ricadenti nelle aree di protezione dei corridoi ecologici sono prescritte le seguenti misure di tutela:
 - Area alberata nei lotti non inferiore al 15% della superficie del lotto da realizzare, a cura dei privati per le aree di modificazione e trasformazione e per il pubblico per le restanti zone;
 - Fascia alberata non inferiore a 10 metri per mitigazione dei versanti relativamente alle linee di chiusura delle aree di modificazione o trasformazione, lungo le strade private e pubbliche di piano e/o lottizzazione.
 3. Per le aree interessate da zone elementari D e segnatamente nelle aree ASI, D4 ricadenti nelle aree di protezione dei corridoi ecologici sono prescritte le seguenti misure di tutela:
 - Quelle di cui al precedente punto 1;
 - Quelle di cui al precedente punto 2;
 - Quelle derivanti dalla VAS;
 - Fascia alberata non inferiore a 15 metri lungo le strade pubbliche del piano ASI, ed aree verdi di nuova costituzione nei lotti non inferiori al 15% della SF;
- 3./bis.** Le prescrizioni del presente articolo ed in particolare quelle del precedente comma 2 e 3 sono oggetto di regolamento per l'applicazione e incentivazione all'attuazione delle misure prescritte da realizzarsi da parte di privati, promotori immobiliari, ASI, Comune, IACP, ANAS, ecc.
4. A far data dal Decreto di approvazione del PUC, e fino all'applicazione delle misure del regolamento di cui al precedente comma 3, i permessi a costruire,

Dia, ecc, i progetti relativi agli interventi ricadenti nelle aree di cui al presente articolo, devono contenere le rispettive misure previste dai precedenti commi.

5. E' considerata difformità totale la mancata realizzazione degli interventi ed opere previste nel progetto in ottemperanza al comma 1, 2, 3 del presente articolo.
6. Misure finalizzate alla rimodulazione della zonizzazione delle aree D in località Ponte Valentino in relazione al PSAI.

6.1. Ad integrazione dei precedenti commi 2, 3 e 3bis, e fino all'approvazione del regolamento di cui al precedente comma 3bis e fino all'emanazione di una legge regionale attuativa dell'art. 26 del D.Lgs. n. 112/98, le nuove costruzioni (a far data dalla Delibera di adozione del PUC da parte del Consiglio Comunale della Città di Benevento) ricadenti nel Piano ASI di Ponte Valentino, devono prevedere concrete misure finalizzate a:

- risparmio ed efficienza energetica
- recupero delle acque piovane
- riciclo e riuso delle acque
- separazione delle reti idriche e di smaltimento acque interne
- opere di minimizzazione ambientale
- uso di materiali ecocompatibili

6.2. Il rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti comma 2, 3, 6.1 deve essere certificato dal soggetto territoriale di competenza nell'area.

6.3. Per le aree poste a ridosso dei corsi d'acqua, dei fiumi e dei torrenti, le nuove costruzioni relative ai lotti liberi del Piano ASI (e laddove l'area interessata non risulti previamente provvista di difese realizzate idonee) fermo restando il preventivo parere dell'Autorità di Bacino competente, dovranno attuare contestualmente alla realizzazione della nuova costruzione misure adeguate di contenimento dei rischi da esondazioni nel rispetto del vigente PSAI, oltre alle prescrizioni dei precedenti punti 2, 3, 6.1.

7. Misure finalizzate alle modalità di attuazione del Piano rispetto ai siti potenzialmente inquinanti. Con riferimento ai siti potenzialmente inquinati, come individuati dal Piano Regionale di Bonifica dei siti inquinati della Regione Campania, in caso di cambiamento di destinazione d'uso è prescritto l'attuazione delle misure e azioni contenute nel piano di caratterizzazione di cui al Decreto Legislativo 152/2006 con progetto operativo di bonifica e messa in sicurezza permanente operativa.

Il Piano di caratterizzazione deve essere allegato all'istanza di cambiamento di destinazione d'uso.

Le azioni previste dal piano di caratterizzazione.

ARTICOLO 42 Elementi costitutivi del sistema ambientale: Aree ad elevate naturalità e biodiversità

Le aree ad elevata naturalità e biodiversità sono:

- aree a pascolo naturale e praterie d'alta quota;
- aree a vegetazione boschiva e arbustiva in evoluzione;
- aree a vegetazione di sclerofille;
- aree con vegetazione rada;
- aree percorse da incendi;
- aree prevalentemente occupate da colture agricole con presenza di spazi naturali;
- boschi di latifoglie;
- boschi misti;
- brughiere e cespuglietti;
- prati stabili;
- corsi d'acqua principali e secondari;

Le aree ad elevata sensibilità ambientale sono state cartografate dalle tavole del PUC e distinte in:

- aree a vegetazione boschiva e arbustiva in evoluzione;
- aree a vegetazione rada;
- aree boschive percorse dal fuoco;
- prati stabili;

ARTICOLO 43 Prescrizioni prati stabili

Ai fini della tutela valgono le norme del presente articolo, quelle della zona elementare E1 e quelle del PTCP. Le superfici prative, sono salvaguardate, avendo cura di non superare il carico di 1,0 Uba/ha o comunque di 170 kg di azoto per ettaro, come indicato nel DM 182/2001.

ARTICOLO 44 Prescrizioni vegetazione boschiva e arbustiva in evoluzione, e percorsa da incendi

Le aree a vegetazione boschiva ed arbustiva sono classificate ambito di tutela mirata E1. Ai fini della tutela valgono le norme del presente articolo, quelle dell'ambito di tutela mirata E1 e quelle del PTCP.

La conservazione delle aree a vegetazione boschiva e/o arbustiva in evoluzione, rada e percorsa da incendi è mantenuta e salvaguardata. Le aree boscate i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. E' consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente.

E' vietata per dieci anni la realizzazione di edifici e infrastrutture per insediamenti civili ed attività produttive, tranne i casi in cui le autorizzazioni siano state rilasciate precedentemente all'incendio.

ARTICOLO 45 Prescrizioni per i boschi

Le aree a bosco sono classificate ambito di tutela mirata E1. Ai fini della tutela valgono le norme del presente articolo, quelle dell'ambito di tutela mirata E1 e quelle del PTCP.

1. Sono sottoposti a tutela 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, od in gruppi isolati, od in filari meritevoli di tutela. Nelle aree boscate si persegue l'obiettivo della ricostituzione del patrimonio boschivo come ecosistema forestale.

2. Sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

- la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali ed interpoderali, di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali;
- le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi;
- le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesistica;

3. L'eventuale attraversamento dei terreni da parte di linee di comunicazione viaria e ferroviaria, impianti, ecc. è subordinato alla loro esplicita previsione mediante strumenti di pianificazione nazionali, regionali od infraregionali, che ne verifichino la compatibilità con le disposizioni del PTCP o, in assenza, alla valutazione di impatto ambientale.

4. L'attraversamento dei terreni d'impianti di rilevanza locale, è subordinato all'esplicita previsione degli strumenti di pianificazione comunali od intercomunali ed a specifico provvedimento abilitativo comunale che ne verifichi la compatibilità con gli obiettivi di tutela.

5. Gli esemplari arborei, sono assoggettati a tutela, non potranno pertanto essere danneggiati e/o abbattuti. Qualora, si rendano necessari interventi (potatura, puntellamento e, abbattimento) tali interventi sono sottoposti ad apposita autorizzazione del Comune.

ARTICOLO 46 Prescrizioni per i corsi d'acqua principali e secondari

E' prescritta la riquilificazione e spontanea della vegetazione ripariale attraverso l'abbandono delle pratiche agricole entro una fascia di rispetto di almeno 10 metri dalla sponda. Questa fascia è classificata ambito di tutela mirata E1. Ai fini della tutela valgono le norme del presente articolo, quelle dell'ambito di tutela mirata E1 e quelle del PTCP. Gli ambiti di tutela comprendono: le fasce di espansione inondabili; e le zone di tutela ordinaria. Questi ambiti sono classificati ambito di tutela mirata E1, E2.

Ai fini della tutela valgono le norme del presente articolo, quelle dell'ambito di tutela mirata E1 ed E2 e quelle del PTCP.

Nelle aree ricadenti nelle fasce di espansione inondabili, sono vietati:

- gli interventi che comportino riduzione capacità di invaso, salvo un pari aumento in area vicina;
- apertura di discariche pubbliche e private, deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto;

Nelle zone di tutela ordinaria sono ammesse:

- oltre la fascia di 10 metri l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, la realizzazione di strade poderali ed interpoderali con larghezza non superiore a 4 metri, l'attività di allevamento se in atto, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno;
- opere idrauliche;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente come disciplinati dall'ambito di tutela mirata E1;
- il completamento delle opere pubbliche in corso;
- la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità;
- l'incentivazione alla delocalizzazione delle aree industriali esistenti e l'adeguamento funzionale e tecnologico delle aree industriali esistenti non de localizzabili come disciplinati dall'ambito di tutela mirata E1;
- l'incentivazione alla delocalizzazione delle attrezzature turistiche esistenti e l'adeguamento funzionale e tecnologico delle attrezzature turistiche esistenti non de localizzabili come disciplinati dall'ambito di tutela mirata E1;

Negli invasi ed alvei sono comunque vietate:

- le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto ogni aspetto;
- l'apertura di discariche pubbliche e private, depositi di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto, impianti di smaltimento dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori;

In dette aree sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati a:

- alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati;
- le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo;
- Inoltre sono ammessi:
- il mantenimento, la ristrutturazione e la localizzazione di capanni ed altre attrezzature per la pesca;
- MO e MS, restauro manufatti edilizi isolati aventi interesse storico-artistico o storico testimoniale;
- opere idrauliche;

Le estrazioni di materiali litoidi negli invasi ed alvei sono disciplinate dalle norme regionali.

ARTICOLO 47 Prescrizioni per i corsi d'acqua minori e le confluenze

Area avente un raggio di 300 metri dal punto di confluenza. Per i corsi d'acqua minori e le confluenze è' prescritto la riqualificazione e spontanea della vegetazione ripariale attraverso l'abbandono delle pratiche agricole entro una fascia di rispetto di almeno 10 metri dalla sponda.

Questa fascia è ambito di tutela mirata E1. Ai fini della tutela valgono le norme del presente articolo, quelle dell'ambito di tutela mirata E1 e quelle del PTCP.

ARTICOLO 48 Prescrizioni per le aree di crinale

Ai fini della tutela del sistema dei crinali, valgono le norme del PTCP. In queste aree i manufatti edilizi e gli interventi:

- non possono avere altezza superiore a metri 7,5;
- non costituire insediamenti con tipologia edilizia a schiera;
- rispettare i caratteri tipologico - costruttivi riconoscibili nella tradizione locale (dimensione, composizione, materiali costruttivi e di finitura, elementi decorativi, colorazioni di paramento murario, di copertura, degli infissi, ecc.);
- non debbono alterare la percezione visiva attraverso sbancamenti del terreno;

ARTICOLO 49 Prescrizioni per la tutela e la valorizzazione degli habitat faunistici

Le aree sono comprese quelle dell'ambito di tutela mirata E1.

Ai fini della tutela valgono le norme del presente articolo, quelle dell'ambito di tutela mirata E1 e quelle del PTCP. Il Piano faunistico venatorio provinciale 2007/2011 individua nel territorio comunale di Benevento un'oasi di protezione della fauna selvatica. L'oasi che si estende lungo le piane fluviali Beneventane, comprende i boschi igrofili di Cellarulo, di Pantano-Serretelle e quello posto alla confluenza tra il torrente lenga ed il fiume Calore. Sono sottoposti a tutela i seguenti ambienti:

- corsi d'acqua presenti con la loro vegetazione igrofila, attrattiva per la fauna acquatica. La rigogliosa vegetazione ripariale insieme alla presenza ittica, anfibia e di invertebrati va a costituire un habitat ideale in particolare per l'avifauna. Specie stanziali come l'airone cenerino, la garzetta, la nitticora, il martin pescatore, la gallinella d'acqua e molti uccelli dell'ordine dei passeriformi trovano abituale rifugio lungo le sponde fluviali dei corsi d'acqua; mentre specie migranti come l'airone bianco maggiore, l'airone rosso, il tarabuso, il tarabusino e altri volatili dell'ordine dei ciconiformi utilizzano i corsi d'acqua della provincia come passaggi preferenziali nelle stagioni intermedie;
- reticolo idrografico (tratti fluviali delle confluenze Calore, Tammaro, San Nicola, Serretelle);
- le sorgenti e i piccoli ambienti umidi;
- il mosaico di aree boscate, cespugli, prati, prati-pascolo e ambienti umidi;
- le piane alluvionali;

I suddetti ambienti sono sottoposti, anche in coerenza con quanto previsto dal PTCP, dal PTR e dal “Documento di indirizzo ed orientamento per la Pianificazione e Programmazione della Tutela Ambientale” – inee Guida dell’Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno, alle seguenti prescrizioni:

- ripristino, restauro, ricostituzione di habitat ripariali e delle aree fluviali;
- incremento della biodiversità del paesaggio rurale mediante l’impianto di siepi, nuclei arborei e filari;
- la creazione di corridoi biologici;
- la manutenzione e la conservazione delle sistemazioni agrarie tradizionali di rilevante interesse conservativo - paesaggistico e di tutela idrogeologica;
- il potenziamento della biodiversità del paesaggio rurale (incentivi per il mantenimento degli spazi agricoli aperti nell’obiettivo di conservare la necessaria diversità di habitat);

ARTICOLO 50 Prescrizioni per la tutela degli elementi diffusi del paesaggio agrario

Gli interventi di tutela sono disciplinati dalle norme della rete ecologica locale. In ogni caso è prescritto la conservazione delle sistemazioni vegetazionali tipiche del paesaggio agrario locale quali siepi, alberate, gruppi arborei, alberi isolati, ecc.

In tutti gli interventi dovranno essere utilizzate specie arboree e arbustive autoctone o tipiche del paesaggio agrario beneventano.

Gli interventi fanno riferimento alle tipologie dell’articolo 17 (restauro ambientale e manutenzione ordinaria e straordinaria di risorse di medio pregio ambientale e naturalistico, ristrutturazione di intere aree o siti degradati).

Capo 10° - Valorizzazione del sistema culturale e del paesaggio, linee di tutela

ARTICOLO 51 Prescrizioni

La valorizzazione del sistema storico paesistico e dell'identità culturale del territorio è attuata attraverso le prescrizioni riferite alle seguenti categorie:

- *al centro storico;*
- *agli insediamenti diffusi rurali, comprendenti masserie, casali, ecc.;*
- *ai beni storico-architettonici extraurbani;*
- *all'orditura infrastrutturale storica;*
- *ai parchi fluviali ed agricoli;*
- *ai parchi archeologici;*
- *agli elementi diffusi del paesaggio agrario;*
- *agli habitat faunistici;*
- *ai versanti delle colline beneventane.*

Tali categorie sono comprese nello schema di rete ecologica locale, che assume valore di progetto strutturale.

ARTICOLO 52 Parco agricolo e - fluviale

1. Attrezzatura di interesse territoriale del tipo F non partecipe di aree a standard. Il Parco (parco fluviale del Calore, parco fluviale del Sabato, parco fluviale del Tammaro, parco Torrente San Nicola, parco boulevard della piattaforma) persegue, secondo gli interventi dell'articolo 17, le azioni degli articoli 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 (secondo le modalità del PU), la salvaguardia dell'integrità dell'ambiente naturale, il permanere delle attività agricole esistenti, l'allestimento del suolo che agevoli la fruizione dell'ambiente naturale, la vigilanza contro manomissioni ed incendi, il risanamento e restauro ambientale, difesa idrogeologica, salvaguardia e corretto uso delle risorse e dei valori biologici, ambientali e paesaggistici, recupero dei manufatti rurali esistenti anche a fini ricettivi attraverso interventi di ristrutturazione e cambiamenti di destinazione d'uso. Persegue la conservazione mirata della rete relazionale, attrezzando l'area con percorsi e luoghi di sosta, ristoro, esposizione, avvalendosi del recupero di elementi esistenti, e la realizzazione di percorsi pedonali, equestri, ciclabili, aree di sosta, nuclei di attrezzature scoperte per il gioco libero e lo sport uso turistico, ricettivo, ricreativo, zone alberate, radure destinabili ad attività del tempo libero e interventi di produzione di energia rinnovabile.
2. L'area del parco comprende i "corridoi ecologici" ed anche le "aree di protezione del corridoio ecologico" pari a 1000 metri dalla sponda (compresi i 300 del corridoio), dove è ammessa a seguito della predisposizione del PU, la localizzazione di volumetrie (residenziale, produttivo, servizi), utilizzando la volumetria di trasferimento delle aree del corridoio ecologico (comma 3, articolo 38). Fino all'approvazione del PU o costituzione del parco alle aree presenti nel perimetro del parco si applicano le norme delle rispettive dell'ambito di tutela mirata E1, E2 e zone elementari E3, ecc. e quelle delle aree di protezione con le prescrizioni di cui al precedente articolo 41.

Comune di Benevento Assessorato all'Urbanistica – Ufficio di Piano

PUC piano urbanistico comunale

QUADRO NORMATIVO DI TESTO - *Versione 01_2013* per uso esclusivo interno

ARTICOLO 53 Rete Ecologica

1. Obiettivo della Rete Ecologica è il “riequilibrio ecologico” e difesa della biodiversità mediante la messa in rete delle aree a più elevata naturalità e delle matrici ambientali potenziali attraverso la previsione di azioni di tutela e mitigazione (articoli 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50).

Più specificamente attraverso connessione delle aree a maggiore naturalità del territorio classificate ambito di tutela mirata E1, E2, zone elementari E3, E4, A2, F2z, F2t.

Si tratta di un sistema di protezione che "allarga" le aree protette mediante la riqualificazione di habitat circostanti e che li “collega” tramite corridoi e aree di sosta per la dispersione e la migrazione delle specie.

Rappresenta un'infrastruttura naturale e ambientale che persegue il fine di interrelazionare e di connettere ambiti territoriali dotati di presenza di naturalità. Sono partecipi dell'infrastruttura i corridoi ecologici (del Sabato, del Calore, del Tammaro e del Serretelle, ??S. Nicola?????), i boschi, le aree di tutela paesaggistica, i corsi d'acqua minori, l'area di Pantano, l'area archeologica di Cellarulo e l'oasi faunistica, e i parchi extraurbani classificati zone del tipo E1, E2; il sistema dei parchi in ambito urbano classificati F2.

2. Gli obiettivi della Rete Ecologica devono essere sviluppati in modo da garantire:

- funzioni sia ecologiche, che fruibili (greenway utilizzabile per mobilità non motorizzata) e paesistiche (interruzione delle conurbazioni continue con salvaguardia dell'identità dei nuclei, orizzonte naturale fruibile dai diversi insediamenti, tutela degli ambiti di pertinenza degli edifici di valenza ambientale, salvaguardia degli ambiti agricoli con valenze storico-colturali);
- tutela e crescita del patrimonio agro forestale con sviluppo delle previsioni di rimboschimento delle cave dismesse, della pianura (corridoi infrastrutturali) e delle aree a esondazione programmata;

3. Il PUC impone, attraverso la disciplina dell'ambito di tutela mirata E1, E2 e delle zone elementari del tipo ZTO E3:

- l'incentivazione delle pratiche agricole a basso impatto ambientale che conservino la struttura del territorio e i suoi elementi fondamentali (siepi, prati stabili, risorgive);
- la realizzazione di infrastrutture viarie con il posizionamento di sottopassi o sovrappassi per animali corredati di elementi utili al loro funzionamento e ampie fasce boscate lungo l'infrastruttura;
- il potenziamento naturalistico dell'ambiente esistente con una priorità relativa al mantenimento dei biotopi esistenti attraverso l'ampliamento del ruolo ecologico dei boschi con interventi che devono tendere al mantenimento o alla creazione di un'elevata diversità ambientale;

4. Il PUC, attraverso i progetti della REL persegue:

- il mantenimento e potenziamento delle funzionalità delle zone umide;

- il miglioramento, e dove possibile ricostruzione, dei boschi igrofili, e degli ambienti di ripa, garantendo fasce di rispetto che consentano la loro naturale evoluzione;
 - il mantenimento dei biotopi esistenti;
 - la valorizzazione del ruolo ecologico dei boschi con interventi che devono tendere al mantenimento o alla creazione di un'elevata diversità ambientale tramite in particolare di miglioramento strutturale del bosco e incremento della funzione trofica e di rifugio del bosco;
 - l'incremento delle siepi e dei filari di alberi nei campi agricoli circostanti e lungo le strade rurali presenti nelle fasce laterali dei fiumi allo scopo di creare una contiguità con i territori agricolo circostante;
 - la ricostruzione naturale attraverso interventi mirati allo scopo quali ad esempio l'adozione di criteri di manutenzione idraulica nel massimo rispetto dei valori, la tutela delle aree di esondazione e l'adozione sistematica di criteri di ingegneria naturalistica per gli interventi di sistemazione degli alvei;
 - La realizzazione di infrastrutture viarie dovrà prevedere, anche in fase progettuale, il posizionamento di sottopassi o sovrappassi per animali corredati di elementi utili al loro funzionamento. Dovranno essere previste ampie fasce boscate lungo l'infrastruttura;
5. Nelle aree agricole, il PUC, propone attraverso PU (anche non perimetrali) di avviare a livello locale dei progetti di riqualificazione paesistica da attuare mediante l'inserimento sistematico nelle pratiche colturali insediate di popolamenti vegetali (siepi) e di rinaturalizzazione di sponde ed argini del reticolo idrografico minore attraverso i seguenti interventi:
- mantenimento di radure con prati naturali o a pascolo;
 - formazione di siepi alto-arbustive nelle aree rurali;
 - mantenimento di coltivazioni arboree di cultivar tradizionali;
 - mantenimento dei terrazzamenti e delle colture tradizionali connesse;
6. Sistemi di attuazione:
- Progetti pubblici e privati secondo le categorie dell'articolo 17;
 - PU, PUA;

Capo 11° - Valorizzazione del sistema dei beni architettonici, storico-archeologici, linee fondamentali di tutela

ARTICOLO 54 Tutela dei beni storico-archeologici

La tutela e la valorizzazione dei beni storico-archeologici si realizza attraverso il rispetto delle norme del PTCP, le norme del PUC, l'istituzione dei Parchi archeologici. Ai beni di interesse storico-culturale archeologico, il PUC riconosce un ruolo insostituibile come fattori di caratterizzazione territoriale e fondamenti dell'identità collettiva.

Il Comune s'impegna a garantirne la sostanziale integrità nello stato e nel luogo in cui si trovano, a tutelare e valorizzare i beni di interesse storico-archeologico, delle presenze archeologiche accertate e vincolate, le preesistenze non ancora assoggettate a provvedimenti di tutela. I beni territoriali di interesse storico-culturale sono cartografate nelle tavole del PUC. Non possono essere autorizzati interventi di trasformazione del territorio che ostacolano la leggibilità delle tracce storiche e degli elementi storico-archeologici, architettonici e monumentali presenti.

ARTICOLO 55 Linee guida della tutela relativi ai caratteri della città antica e moderna d'interesse storico, comprendente le ZTO del Decreto 1444/1968 del tipo A (consolidata ad elevata complessità funzionale) B, F

1. Perimetrazione

Il Centro storico della Città di Benevento è individuato attraverso la perimetrazione nelle cartografie in scala 1:2.000 e 1:4.000.

L'agglomerato urbano compreso in tale perimetrazione nel quale si ravvisa interesse storico architettonico - urbanistico - ambientale comprende le ZTO del tipo A, B, F del DM 1444/68 suddivisa in sottozone.

La perimetrazione dell'agglomerato urbano (centro storico) consegue da ricognizione accurata della cartografia storica e moderna, dalla narrativa dei presumibili connotati della città romana e da porzioni della Città che concorrono a delineare significative fasi di sviluppo urbanistico e storico-testimoniale importanti per una compiuta comprensione della trasformazione antropica del territorio (settore settentrionale dell'edificato cittadino, dal ponte vanvitelliano sul Calore all'impianto originario della stazione ferroviaria per il tramite di via Principe di Napoli, del Rione Libertà relativamente al quartiere di fondazione edificato nel periodo tra le due guerre e del Viale degli Atlantici fino ai giardini Piccinato).

La cartografia storica e moderna consente di evidenziare nell'ambito del perimetro le seguenti fondamentali componenti partecipi dell'agglomerato urbano:

- L'area archeologica, ed i siti di interesse archeologico, oggetto di specifica disciplina;
- Agglomerato urbano ricadente nel perimetro delle mura longobarde;
- Agglomerato urbano perimetrato dagli alvei delle acque di scorrimento dei fiumi Calore e Sabato;

2. Disposizioni generali

Nelle aree ed immobili ricadenti nella perimetrazione del centro storico relative alla zona A e B, valgono le seguenti disposizioni:

2.1 a meno di specifiche disposizioni caratterizzanti la disciplina delle zone elementari, (o le definizioni degli API) nelle unità di intervento oggetto di operazioni di conservazione o modificazione (restauro, risanamento conservativo, risanamento conservativo combinato a ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzione, ecc.) le densità edilizie non devono superare quelle esistenti;

2.2 gli interventi sul costruito sono da correlare ad interventi sugli spazi non costruiti, ricorrendo a progetto integrato di recupero dell'insieme degli spazi. L'atto abilitativo deve fare riferimento alle modalità di intervento assentite attraverso il provvedimento, avente ad oggetto il costruito ed il non costruito;

2.3 le aree configuranti giardini privati prospicienti le unità edilizie dichiarate di interesse culturale possono essere destinati a parco di uso pubblico, convenzionando con il comune il modo di uso e fruizione, comunque mirato alla valorizzazione culturale e sociale degli spazi aperti di interesse culturale;

2.4 va perseguita la rimozione delle superfetazioni, costituite da integrazioni volumetriche incongrue, quali tettoie, volumi aggiunti finalizzati all'installazione di servizi igienico sanitari; rivestimenti incoerenti;

2.5 va perseguita l'eliminazione di capannoni, depositi, magazzini ottenuti con la chiusura di corti, cortili, o la realizzazione di tettoie, anche operando attraverso trasferimento di accertate consistenze volumetriche, ed atterraggio in zone a disciplina urbanistica conforme;

2.6 va perseguito l'adeguamento dei prospetti;

2.7 va perseguita la conservazione ed il ripristino di aree cortilizie di interesse storico -tipologico, e quindi testimoniale; così come delle aree di pertinenza degli immobili, quali orti e giardini;

2.8 va perseguita la conservazione e tutela delle alberature esistenti ed in generale della vegetazione che caratterizza i margini e gli interstizi dell'edificato storico;

2.9 va perseguita la conservazione dei caratteri tipologici di insieme caratterizzanti le unità edilizie; nonché delle modalità di copertura delle unità morfologiche;

va perseguito il consolidamento dei muri di contenimento di terrazzamenti, agricoli ed urbani;

2.10 in assenza di prescrizioni specifiche del PUC, non sono ammessi interventi di demolizione, anche parziale, che modifichino tracciati stradali, e gli allineamenti caratterizzanti i tessuti insediativi;

2.11 gli adeguamenti tecnologici comportanti allestimenti per gli impianti, quali contatori, ecc., non devono incidere sulla coerenza dell'impianto architettonico e visivo;

2.12 negli elaborati di permesso di costruire e denuncia di inizio di attività, va rappresentato il colore e la tonalità degli interventi di tinteggiatura delle pareti comunque visibili dal pubblico;

2.13 gli interventi di iniziativa comunale, volti al restauro o allestimento comportante arredo urbano di spazi pubblici, definiti attraverso "Progetti Unitari" riguardanti aree pubbliche e isolati contermini, o volti alla realizzazione di percorsi pedonali protetti, devono risultare conformi alla disciplina degli interventi edilizi di tal natura;

2.14 le preesistenze volumetriche vanno accertate attraverso rilevazioni oggetto di perizia asseverata;

2.15 gli interventi dovranno risultare conformi alle disposizioni della legge regionale sulla tutela dall'inquinamento acustico. In applicazione della L. 26 Ottobre 1995, n. 447, "Legge quadro sull'inquinamento acustico", art. 6, negli interventi non dovranno riscontrarsi valori di attenzione correlati a specifiche sorgenti emittenti di misura superiore ai 3dBA di livello sonoro equivalente;

2.16 gli interventi di demolizione e ricostruzione degli immobili ricadenti nelle zone elementari A1 del tipo ZTO A non sono ammessi. Gli interventi di demolizione e ricostruzione degli immobili ricadenti nelle zone elementari A2, B1 del tipo ZTO A e B sono ammessi senza incrementi volumetrici a meno dei casi di cui al precedente comma 2.1 ed a condizione che riguardano immobili realizzati successivamente al 1967;

2.17 per gli immobili, edifici singoli o unità immobiliari plurime configuranti cassoni edilizi, ricadenti nelle zone elementari A2 e B1, relativamente agli interventi di cui al comma precedente, costruiti antecedentemente al 1967 e per quelli realizzati successivamente, è ammesso da parte dei privati la presentazione di un piano di recupero di edificio singolo (configurante unità minima d'intervento) avente valore di PUA con le procedure di cui alla legge regionale 16 del 2004;

2.18 il piano di recupero, di cui al precedente comma, può prevedere la demolizione e ricostruzione d'immobili esistenti con modifica delle destinazioni d'uso degli edifici che versano in condizione di esplicito degrado, dismessi e/o privi di elementi significativi architettonici;

2.19 in caso di ravvisata necessità giustificata da motivi di adeguamento e/o ricomposizione della cortina edilizia, il piano di recupero può ammettere incrementi della SUL da realizzarsi anche con incremento volumetrico;

2.20 la nuova altezza dell'edificio ricostruito secondo il precedente comma 2.18, non può essere maggiore di un piano rispetto all'altezza dell'edificio esistente (a condizione che sia inferiore a metri 12,5) ed in ogni caso la nuova altezza non può superare quella degli edifici adiacenti.

2.21 la norma relativa all'altezza di cui al precedente comma si applica anche per le aree MUB1;

2.22 gli interventi ammessi sugli immobili e aree libere ricadenti nella perimetrazione del Centro storico, a meno della mera manutenzione ordinaria, sono sottoposti a parere obbligatorio vincolante delle competenti Soprintendenze per i beni architettonici e per i beni archeologici che si esprimeranno nel termine di novanta giorni dalla ricezione della documentazione progettuale completa da inoltrare corredata di istruttoria preliminare favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale; detti pareri devono intendersi indipendenti da ogni ulteriore procedura autorizzatoria prevista dalle vigenti norme;

3. Disposizioni relative al carattere degli interventi

Nelle aree ed immobili ricadenti nella perimetrazione del centro storico relative alla zona elementare A (A1 e A2) e B1 valgono le seguenti disposizioni:

3.1 Negli interventi di risanamento conservativo è consentita la demolizione e ricostruzione di parti accessorie irrimediabilmente deteriorate anche con sistemi costruttivi diversi, a condizione che la tipologia formale e i materiali di finitura siano compatibili con quelli del fabbricato principale.

3.2 E' consentito il riutilizzo dei sottotetti per funzioni abitative o in difetto di altezza per funzioni accessorie, anche mediante abbassamento dell'ultimo solaio, a condizione che ciò non modifichi la geometria della scala principale nè la fisionomia della facciata su strada o sul cortile, e sia compatibile con dipinti, stucchi, decorazioni e strutture dei soffitti.

3.3 E' consentito il frazionamento e/o accorpamento delle unità immobiliari; la variazione di destinazione d'uso compatibile con le destinazioni di zona e con la dotazione di standard edilizi; produzione di parcheggi vincolati alla destinazione.

4. Disposizioni relative alla consistenza degli interventi

Nelle aree ed immobili ricadenti nella perimetrazione del centro storico relative alle zone A2 e B1 vale la seguente disposizione:

A meno di disposizioni specifiche negli interventi di ristrutturazione edilizia le operazioni sul cespite immobiliare dovranno risultare contenute nei limiti delle volumetrie asseverate nel rilievo edilizio, finalizzando l'intervento all'adeguamento dimensionale ed igienico sanitario di unità immobiliari, ed al perseguimento di funzionalità distributiva delle stesse.

5. Disposizioni relative all'utilizzazione funzionale

Nelle aree ed immobili ricadenti nella perimetrazione del centro storico relative alla zona A valgono le seguenti disposizioni:

A meno di limitazioni o specificazioni all'uso riportate nelle zone elementari, sono compatibili con le caratteristiche di zona le seguenti attività:

- attività abitative, residenza permanente e residenza turistica;
- attività di servizio usi di tipo diffusivo, attività commerciali al dettaglio, attività paracicettive ed esercizi pubblici;
- attività produttive, attività artigianali di servizio alle famiglie ed alla produzione, e laboratoriali, compatibili con gli usi residenziali, da punto di vista del rumore, del traffico generato, e dell'inquinamento di suolo ed aria;
- attività turistico-ricettive;
- attività connesse all'istruzione, dell'obbligo, superiore ed universitaria;
- attrezzature pubbliche, o di uso collettivo;

Non sono compatibili all'uso le pertinenze agricole costituite da stalle. Le eventuali pertinenze agricole dismesse possono essere oggetto di riuso attraverso interventi di recupero dei volumi effettuati nel rispetto delle preesistenti caratteristiche volumetriche, dei profili, di copertura.

L'intervento si configura come di ristrutturazione.

6. Articolazione delle zone

6.1 La zona territoriale omogenea del tipo A, connotante il processo formativo di nucleo insediativo partecipe dell'agglomerato urbano di interesse storico documentario, si articola nelle seguenti zone normative di intervento:

- zone normative elementari del tipo A;
- comparti edificatori del tipo MU B, finalizzati alla conservazione innovativa attraverso ristrutturazione urbanistica ed edilizia e disciplinati nella parte programmatica;

6.2 Il sistema degli spazi pubblici destinati alle attrezzature collettive conforma la zona normativa elementare del tipo F di cui al D.M. 1444/68. Nel perimetro della zona normativa del tipo A si colloca il parco archeologico, classificato come attrezzatura speciale a disciplina specifica, non configurante area da computare come standard. Il sistema della mobilità conforma la zona normativa elementare del tipo Ft.

Le articolazioni dell'agglomerato urbano di interesse storico documentario si assumono fondative della disciplina di uso e tutela del suolo. I caratteri tipo morfologici delle unità edilizie, ed i caratteri dello spazio pubblico di relazione sono stati dedotti da rilevazione diretta.

6.3 Il patrimonio di beni di interesse culturale, archeologico ed architettonico, è costituito da:

- beni culturali di dichiarato interesse archeologico, già configuranti area archeologica, nonché i parchi archeologici di nuovo impianto;
- unità edilizie speciali per l'interesse storico architettonico, già dichiarate tali, o riconosciute tali nelle valutazioni qualitative formulate nel progetto di PUC, nelle differenziate modalità di utilizzazione; ed aree a verde ornamentale (aree connotate da colture non di reddito agricolo, destinate al godimento e praticate in spazi di pertinenza di residenze);
- spazi pubblici riconosciuti di interesse culturale per qualità intrinseche o relazionali nelle valutazioni qualitative formulate (nel progetto di PUC, configuranti piazze, o invasi di viabilità di impianto urbanistico);

6.4 Le zone elementari in cui si articola la zona A sono le seguenti:

- a) zona del tipo A1, costituita da unità edilizie configuranti edifici speciali per interesse intrinseco o spazi aperti di dichiarato interesse storico - architettonico - archeologico;
- b) zona del tipo A2, costituita da unità edilizie, spazi pubblici e viabilità locale, definenti il "tessuto ordinario" ad uso prevalentemente residenziale del nucleo insediativo storico stratificato dell'agglomerato urbano;

6.5 Nel perimetro della zona elementare sono presenti componenti differenziate dell'agglomerato urbano, quali aree ed attrezzature archeologiche; edifici, giardini o aree inedificate di pertinenza di unità edilizie, di dichiarato interesse culturale; edifici, giardini o aree inedificate di pertinenza di unità edilizie ritenute di primario interesse architettonico; invasi stradali di impianto urbanistico di primaria rilevanza nell'identità storica del tessuto insediativo. I perimetri delle unità edilizie sono fondamento per la perimetrazione di aree configuranti unità di intervento.

7. I caratteri delle unità edilizie

Il ruolo attribuito nella definizione della disciplina di uso e tutela del suolo alle esistenti unità edilizie rientranti nel perimetro della parte dell'agglomerato urbano riconosciuta di interesse storico ambientale ha condotto ad approfondirne analiticamente i caratteri, dedotti da rilevazione diretta.

Gli esiti della rilevazione sono rappresentati negli elaborati di analisi. Il metodo di rilevazione ha teso a riconoscere e perimetrare gli isolati partecipi del tessuto urbanistico, e nel loro perimetro le unità edilizie. Si sono dedotti i seguenti caratteri:

7.1 Caratteri tipo morfologici:

- T1** Edifici pubblici e/o di uso pubblico, documenti di storia, arte e civiltà, di qualsiasi tipologia edilizia, compresi nell'elenco degli edifici storici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004;
- T2** Edifici privati di qualsiasi tipologia, a destinazione residenziale e/o direzionale, configuranti documenti di storia, arte e civiltà, di qualsiasi tipologia edilizia, compresi nell'elenco degli edifici storici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 o comunque riconosciute di interesse storico-artistico;
- T3** Edifici residenziali e/o direzionali signorili, monofamiliari o condominiali di ordinario interesse;
- T4** Edifici prospicienti lo spazio pubblico viario, conformanti cortine edilizie riconosciute di interesse storico per la relazione di continuità con gli edifici speciali o appartenenti alla cortina delle mura alto-medievali o contenenti elementi di spoglio della città o costituenti componenti edilizi di valore;
- T5** Unità edilizie di base a struttura autonoma, masserie, ville ed edifici monofamiliari a blocco e a prospetti liberi, non rilevanti sotto il profilo storico artistico, coerenti con il tessuto urbanistico della cui genesi sono diretta manifestazione;
- T6** Edilizia minore prevalentemente residenziale;
- T7** Edifici esclusivamente destinati ad attività produttive, capannoni e depositi non pertinenziali di fabbricati ad altra funzione;
- T8** Edifici condominiali a blocco o articolati in più bracci, o in linea, a prospetti liberi, prevalentemente moderni con strutture intelaiate;
- T9** Edifici speciali (attrezzature e servizi), pubblici e privati;
- T10** Spazi inedificati (spazi liberi derivanti da modificazioni del tessuto);
- T11** Spazi inedificati integrati nell'unità edilizia (corti, cortili, chiostrì, spazi di risulta, ecc.);
- T12** Giardini privati, aree a verde ornamentale (aree connotate da colture non di reddito agricolo, destinate al godimento e praticate in spazi di pertinenze di residenze);
- T13** Giardini e spazi pubblici caratterizzati da segni di specifica cultura materiale;
- T14** Orti urbani;

7.2 Grado di interesse storico artistico ambientale:

- V1 Fabbricati di rilevanza storica, artistica, ambientale;
- V2 Fabbricati dotati di cortine su strada di interesse per valori intrinseci, nonché parti di edifici T1 e T2;
- V3 Fabbricati intrinsecamente non rilevanti, ma componenti tipologicamente essenziali alla morfologia dell'isolato o della parte di città;
- V4 Cortine prive di valori intrinseci, ma essenziali alla continuità dell'invaso spaziale della strada o della piazza;
- V5 Fabbricati non partecipi della configurazione urbana o comunque incongruenti al contesto;

7.3 Condizioni di conservazione

- S1** Buono
- S2** Sufficiente
- S3** Cattivo
- S4** Pessimo
- R** Rudere

ARTICOLO 56 Tutela del patrimonio edilizio ed architettonico della zona A

1. Recupero diffuso

Per la consistenza e condizione del patrimonio edilizio esistente, come verificato nelle analisi è prioritario l'obiettivo del recupero diffuso del patrimonio edilizio esistente da attuarsi con modalità compatibili con i valori riconosciuti. Il patrimonio è caratterizzato da precarie condizione prestazionali, con inidoneità conseguente ad obsolescenza tecnologica, precarietà igienico sanitaria, e insediativa. Il recupero del patrimonio edilizio esistente è finalizzato alla salvaguardia, valorizzazione ed efficiente utilizzo nel quadro della manovra di rigenerazione del tessuto urbanistico della città antica comportante interventi pubblici sugli spazi pubblici e sugli immobili avente valore storico, culturale, archeologico.

Sicché la manovra urbanistica del PUC, è così sintetizzabile:

1. Interventi diretti favoriti dalle schede di analisi e relative norme conseguenti.
2. Promozione del riuso efficiente attraverso cambiamenti di destinazioni d'uso compatibili con il tessuto urbanistico attraverso modalità diretti.
3. Incentivi disciplinati dal RUEC o API.
4. Interventi indiretti favoriti e promossi dall'attivazione delle schede di dettaglio dell'API, o dai privati (redatti secondo le disposizioni seguenti relative all'analisi di compatibilità degli interventi e valutazioni).
5. Interventi diretti relativi agli adeguamenti.
6. Progetti esecutivi d'iniziativa pubblica per la valorizzazione delle aree archeologiche.
7. Aree perimetrate dagli API da sottoporre a concorsi di progettazione.

2. Analisi di compatibilità di modalità di intervento

Insieme degli approfondimenti aventi ad oggetto unità di intervento, concernenti i caratteri tipo morfologici, il grado di interesse, la consistenza, la compatibilità dell'utilizzazione funzionale, lo stato di conservazione. Su tale approfondimento si fonda la scelta del tipo intervento. L'analisi di compatibilità si rappresenta attraverso elaborati tecnici specifici, costituiti da grafici e relazione. Detta analisi è obbligatoria per tutti gli interventi di recupero. Il progetto di restauro, di risanamento conservativo o di ristrutturazione, deve documentare esaurientemente lo stato di fatto; va quindi documentato con il rilievo e l'analisi storico-morfologica dell'immobile, ricorrendo altresì ad idonea documentazione fotografica. Il progetto di intervento deve perseguire la valorizzazione della configurazione volumetrica compositiva e decorativa del manufatto oggetto di recupero, nonché la valorizzazione della sua configurazione tipologica e della sua articolazione distributiva (spazio interno).

3. Valutazione di compatibilità di intervento.

La valutazione della compatibilità funzionale, formale ed ambientale dell'intervento verrà dedotta dal rispetto, perseguito attraverso il progetto, dell'organismo edilizio, delle sue parti ed elementi costitutivi che presentano carattere unitario e compiuto, e che in quanto tali sono da ritenersi di interesse culturale, con riferimento alla coerenza riguardo ai seguenti fattori:

- a) articolazione volumetrica delle masse in correlazione ai caratteri tipologici e morfologici riscontrati;
- b) il disegno di insieme e di dettaglio delle facciate, caratterizzanti il tipo edilizio; le opere di rifinitura previste;
- c) i cornicioni di copertura e l'andamento dei tetti;
- d) la configurazione degli atri, corpi scala, giardini, orti urbani, delle corti, delle aie con ruolo nell'organizzazione degli accessi, e del rapporto interno - esterno;
- e) le opere murarie, esterne ed interne, testimonianti la cultura progettuale e costruttiva datata del manufatto oggetto di recupero;
- f) la definizione unitaria degli spazi esterni, con attenzione agli elementi arborei alle recinzioni, all'illuminotecnica ed agli elementi di definizione degli spazi non costruiti, anche vegetali.

4. Carattere e finalità di intervento

Il progetto di intervento, nell'articolazione delle operazioni, deve prevedere la priorità attribuita agli interventi di adeguamento e di consolidamento antisismico, ed alle disposizioni sul parcheggio privato. Il progetto deve perseguire la tutela dell'aspetto esteriore dell'unità edilizia, nonché la manutenzione delle componenti strutturali e decorative. Il progetto deve unitariamente contemplare gli spazi liberi partecipi dell'unità di intervento. E' consentito negli interventi di risanamento conservativo l'adeguamento funzionale, tecnologico, e socio sanitario delle unità immobiliari e dell'unità edilizia. Le aree libere dall'edificazione partecipi della zona sono da considerarsi come partecipi del sistema ambientale urbano. Su dette aree valgono le prescrizioni dell'articolo 18.

5. Qualità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, costruito e non costruito

- Tutti i cespiti immobiliari, costruiti e non, confermano l'identità della città. L'intenzionalità di intervento, comportante operazioni di escavazione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, o combinazione di dette modalità che promuovono implicazioni nel sottosuolo, va pertanto comunicata alla competente Soprintendenza Archeologica, con avviso notificato per tempo con riferimento all'avvio delle lavorazioni, tale che se ne consenta la valutazione preventiva delle implicazioni;
- Gli interventi edilizi sui cespiti immobiliari di proprietà pubblica o di proprietà privata configuranti il patrimonio costruito e non costruito dichiarato di interesse culturale, architettonico ed archeologico, sono da autorizzare in conformità alle disposizioni di cui al D.vo 42/04, onde vagliarne la compatibilità con riferimento alla valorizzazione dell'identità culturale ed archeologica del Comune;
- Lo spazio pubblico va salvaguardato nella sua integrità e sicurezza. Eventuali manomissioni della massicciata stradale, della pavimentazione, e di condotte interrato conseguenti ad interventi di qualsivoglia categoria vanno ripristinate ponendo gli oneri a carico del titolare dell'intervento;
- L'attuazione di interventi deve costituire occasione per accrescere la conoscenza dei caratteri di impianto della struttura urbanistica ed edilizia esistente. Va praticata l'attività di rilevazione, sondaggio, e carotaggio, documentazione grafica e fotografica di fondazioni e murature del piano terra degli immobili, documentazione e classificazione di reperti conseguenti ad opere di scavo, con riferimento a ciascun intervento sulle unità edilizie ed immobiliari. Gli esiti dell'attività di monitoraggio vanno trasmessi all'Ufficio Tecnico Comunale.

6. Disposizioni generali concernenti i materiali di finitura

In tutti gli interventi nella zona A vanno applicate le seguenti prescrizioni concernenti l'uso dei materiali di finitura:

- sono compatibili infissi esterni in legno, ferro o alluminio graffiati, con l'esclusione dell'alluminio anodizzato;
- sono compatibili gli intonaci esterni eseguiti con le tecniche tradizionali o con intonaco di malta fine bastarda, con l'esclusione di materiali a base di resine sintetiche;
- grondaie, pluviali, doccioni e canne fumarie vanno eseguite in rame autossidante;
- sono compatibili ringhiere e corrimano, grate e cancelli in ferro battuto o lavorato;
- sono vietati i rivestimenti in materiali polivinilici o asfaltici;
- le canalizzazioni e gli impianti tecnici devono essere collocati sotto traccia. Va programmata la separazione del ciclo delle acque, bianche e nere, ed il riciclaggio delle acque bianche finalizzato a consolidare l'ecologia ambientale (all'irrigazione del verde, privato o pubblico). Va sollecitata l'adozione di tecnologie volte all'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili (solare, fotovoltaico).

7. Prescrizioni concernenti materiali, e tecniche costruttive

Per gli interventi di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria non è ammesso l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali ed originali. In particolare dovrà escludersi l'uso di: intonaci a malta di cemento o plastici; rivestimenti di qualsiasi materiale. Le chiusure esterne avvolgibili in metallo sono consentite solo per i negozi esistenti.

Nel consolidamento è da ritenersi preferibile l'uso di pietra di tufo compatto per il ripristino di elementi architettonici tradizionali e preesistenti. E' consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro o misti, in sostituzione di preesistenti solai in legno, e mai in sostituzione di archi e volte in muratura. Negli interventi di restauro, tali tecnologie ed altre eventuali potranno essere usate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento.

8. Interventi di recupero del non costruito

Le aree ad uso di giardini privati configuranti verde ornamentale pertinenziale sono da sottoporre a risanamento conservativo, anche attraverso reimpianti di essenze colturali.

9. Consistenza degli interventi e disciplina di utilizzazione funzionale

A meno di specifiche disposizioni caratterizzanti la disciplina delle zone normative elementari e delle aree normative, nelle unità di intervento oggetto di operazioni di conservazione o modificazione (restauro, risanamento conservativo, risanamento conservativo combinato a ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia) le "densità edilizie" non devono superare quelle preesistenti. Le preesistenze volumetriche vanno accertate attraverso rilevazione oggetto di perizia asseverata.

10. Interventi complessi

Gli interventi comportanti azioni di modificazione del patrimonio edilizio esistente volte a perseguire obiettivi specifici concernenti specifiche componenti del tessuto insediativo si attuano attraverso specifici concorsi d'architettura (tale prescrizione si combina con la disciplina del PU e quella del comma 2 del presente articolo). Il concorso stabilirà il perimetro delle aree d'intervento. Le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato seguiranno la normativa d'attuazione delle singole zone elementari. Qualora ci si volesse avvalere delle modalità attuative del tipo perequativo il perimetro individuato ha funzione di comparto edificatorio.

Di conseguenza l'attuazione urbanistica può risultare diretta, sulla base di Permesso a costruire o progetto unitario convenzionato congruente con le specificazioni concorsuali o può risultare differita, sulla base di PUA.

11. Unità di intervento

L'unità minima di intervento individua le componenti edilizie ed urbanistiche per le quali deve essere redatto un progetto edilizio in zona A2, nel rispetto delle prescrizioni di zona e unitarietà. L'unità di intervento può corrispondere all'unità edilizia. L'unità minima viene ricondotta a parti dell'unità edilizia qualora si riscontri un regime fondiario autonomo chiaramente individuabile su basi catastali, si connoti per autonomi requisiti di accesso, sia suscettibile di autonomi interventi strutturali in rapporto al richiesto adeguamento antisismico. L'unità minima risulta multiplo di unità

edilizie negli interventi integrati e complessi di modificazione del tessuto urbanistico, e quindi oggetto di strumento attuativo convenzionato, urbanistico o edilizio. L'intervento nelle unità minime viene attuato da soggetti pubblici o privati, individuandosi unità minime di intervento pubblico, privato e misto.

Le unità minime di intervento pubblico sono quelle contemplanti edifici con destinazione d'uso pubblico, o appartenenti ad enti pubblici, nonché quelle per le quali sia preminente e rilevante l'interesse pubblico sotteso alle decisioni di demolizione senza ricostruzione; ovvero quelle per le quali si propone modifica del precedente regime proprietario delle unità immobiliari; ovvero quelle per le quali il PUC propone consistenti modificazioni dei manufatti edilizi esistenti, tali da non suscitare convenienze ad interventi dei privati titolari di diritti immobiliari. Le unità minime di intervento privato sono quelle nelle quali gli interventi progettuali ed attuativi sono eseguiti a cura ed a spese dei proprietari degli immobili, anche riuniti in consorzio.

ARTICOLO 57 Zone d'interesse archeologico e aree archeologiche

Le aree archeologiche sono comprese nelle zone elementari A1, dell'ambito di tutela mirata E2. Ai fini della tutela valgono le norme del presente articolo, quelle delle zone elementari A1, dell'ambito di tutela mirata E2 e quelle del PTCP.

Sulle aree sono ammesse le operazioni di scavo e restauro archeologico, o qualsivoglia operazione edilizia di protezione e allestimento del suolo, esplicita per iniziativa della competente Soprintendenza finalizzata alla tutela, messa in sicurezza, o valorizzazione del patrimonio archeologico, comprensiva della dotazione di servizi volti alla fruizione del patrimonio.

Le zone archeologiche, sono suddivise in zona A e zona B. Nella zona A ogni intervento è sottoposto a parere preventivo della Soprintendenza archeologica. Nella zona B ogni intervento è sottoposto a comunicazione di inizio lavori alla Soprintendenza. Le aree archeologiche, i parchi archeologici della Città di Benevento sono considerati progetti strutturali prioritari. Sulla base di tali indicazioni dovranno essere redatti i PUA, PE, ovvero, PU. Nell'ambito dell'area di rispetto della mura longobarde, pari a metri 30, è vietata ogni edificazione.

ARTICOLO 58 Il sistema archeologico Benevento - Colline, Vie Appia e Traiana

Il sistema è incentrato su Benevento. Del sistema fanno parte i tracciati della via Appia e della via Traiana con le rispettive infrastrutture e gli insediamenti. Le aree comprese nelle fasce di rispetto pari a metri 10 per lato dei tratti di viabilità storica sono inedificabili.

Sono ammessi interventi integrati di valorizzazione delle preesistenze storiche e delle risorse naturalistiche presenti nell'area secondo le modalità del PU. Le aree del sistema comprendenti la tutela e valorizzazione integrata storico-archeologica e naturalistica sono comprese nel progetto strategico prioritario riconosciuto dal PTCP attraverso la realizzazione del parco archeologico e naturalistico in località Cellarulo e parco archeologico e museale di Sant'Ilario e dell'Arco di Traiano dove è ammissibile un percorso di visita e di un'area espositiva.

ARTICOLO 59 Parco archeologico

1. Riferimento normativo è l'articolo 99/c.3 del decreto legislativo 29.10.99 n.490: "Ambito territoriale caratterizzato da importanti evidenze archeologiche e dalla compresenza di valori storici, paesaggistici o ambientali, attrezzato come museo all'aperto in modo da facilitarne la lettura attraverso itinerari ragionati e sussidi didattici".

2. Attrezzatura di interesse territoriale non partecipe di aree a standard.

Ambito caratterizzato da importanti evidenze archeologiche e dalla compresenza di valori storici, paesaggistici o ambientali, attrezzato come museo all'aperto in modo da facilitarne la lettura attraverso itinerari ragionati e sussidi didattici, con il compito di tutelare i siti e i beni d'interesse archeologico all'interno di una più vasta attività di salvaguardia del paesaggio naturale di cornice.

3. Si applicano le disposizioni del PU e quelle dell'articolo 56 comma 2.

4. Le aree del parco archeologico di località Cellarulo classificate come zone A1, sottoposte a disciplina di PUA o PU o progetto esecutivo d'iniziativa pubblica sono oggetto di valorizzazione.

5. Lo strumento d'attuazione dovrà disciplinare il recupero dei manufatti rurali esistenti (residenziali e non), perseguendo la conservazione mirata della rete relazionale, attrezzando l'area con percorsi e luoghi di sosta, ristoro, esposizione, avvalendosi del recupero di elementi esistenti, e la realizzazione di percorsi pedonali, equestri, ciclabili; di aree di sosta; di nuclei di piccole attrezzature scoperte per il gioco libero e lo sport.

La disciplina del parco, al fini della conservazione dei caratteri strutturanti naturali, potrà autorizzare trasformazioni dello stato di fatto dei luoghi finalizzate al risanamento e restauro ambientale, alla difesa idrogeologica, alla salvaguardia e corretto uso delle risorse e dei valori biologici, ambientali e paesaggistici, usi connessi alla mobilità mirata nel territorio.

6. Nell'area del parco, si persegue la salvaguardia ambientale e archeologica attraverso il permanere delle attività agricole esistenti, l'allestimento del suolo che agevoli la fruizione dell'ambiente naturale e funzioni museali, formative, didattiche, ricreative e turistico ricettivo.

Sono ammesse strutture didattiche al coperto, aree di accoglienza e dei servizi, strutture destinate ai momenti di pausa tra le varie attività, strutture per la ristorazione.

7. Nelle more d'attuazione del parco (attraverso PUA, PU o progetto esecutivo d'iniziativa pubblica) di cui al precedente comma 4 sono ammessi comunque gli interventi sugli immobili esistenti fino al restauro.

Capo 12° - Governo del rischio Idrogeologico e rischio sismico

ARTICOLO 60 Interventi per la sistemazione idrica ed idrogeologica

Per le linee di intervento relative alla sistemazione idrogeologica e alla regimazione delle acque si fa riferimento alle tavole della pericolosità e del rischio frana del Piano Stralcio delle Autorità di bacino Liri- Garigliano - Volturno e relative norme attuative. Compatibilmente ed in relazione con il grado di rischio dovranno essere privilegiati gli interventi di mitigazione basati: sul rimboschimento e sulle tecniche di consolidamento dei versanti, di sostegno e sistemazione idraulica.

ARTICOLO 61 Aree soggette a vincolo del PSAI, Autorità di Bacino Liri – Garigliano - Volturno

1. La cartografia del tipo A riporta il perimetro del territorio oggetto di dette limitazioni. Si applicano linee guida del Piano stralcio alle aree a rischio molto elevato, alle aree critiche, ed alle aree di alta attenzione come perimetrale.

Rientrano le aree soggette a possibile esondazione, quelle ad erosione, a frane attive o quiescenti, a processi gravitativi di versante (deformazioni lente, deformazioni gravitative). Nel caso che le indagini accertassero che la causa di rischio non sussiste più, l'area sarà parificata agli ambiti di controllo idrogeologico.

- Aree a Rischio Idrogeologico Molto Elevato (R4), aree di Alta Attenzione (A4), aree a Rischio Potenzialmente Alto e di Attenzione Potenzialmente Alta (Rpa - Apa), aree a Rischio Idrogeologico Elevato (R3), aree di Medio-Alta Attenzione (A3), classificate come zona elementare E1.

E' vietato:

- a) realizzare infrastrutture di trasporto e servizi;
- b) impiantare attività di escavazione e/o di prelievo, di materiale sciolto o litoide;
- c) impiantare depositi e/o discarica di materiali, rifiuti o simili;
- d) realizzare opere private di canalizzazione delle acque reflue;
- e) interventi agro-forestale non compatibili;
- f) interventi di trasformazione dello stato dei luoghi tranne che non si tratti di:
 - demolizione senza ricostruzione;
 - manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sugli edifici, infrastrutture e attrezzature esistenti senza aumento del carico urbanistico;
 - riduzione della vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;
 - manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico, nonché di realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali non de localizzabili.

- allontanamento delle acque di ruscellamento superficiale e che incrementano le condizioni di stabilità dell'area in frana;
- opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi.
- Aree a rischio R2, R1, A2, A1 comprese nell'ambito di tutela mirata E2.

Nei terreni individuati come frane antiche o deformazioni lente, interessati da insediamenti stabili e infrastrutture, sono ammessi interventi dell'ambito di tutela mirata E2.

Nei territori agricoli a vincolo idrogeologico, sono consentiti interventi per la difesa del suolo, per la manutenzione ed il potenziamento del manto forestale e la sistemazione idrogeologica.

2. Per tutte le zone elementari urbanistiche del PUC ricadenti in fascia A, B, C del PSDA dell'Autorità di Bacino Liri - Garigliano si applicano le disposizioni del PSDA.

In particolare, per le fasce A, B, C del predetto PSDA si applicano gli articoli 8, 9, 10 e 29 delle norme di attuazione del PSDA con le deroghe previste dall'articolo 24.

Ogni progetto d'iniziativa pubblica o privata ricadente nelle fasce A, B, C del predetto PSDA deve esser sottoposto a preventivo parere dell'Autorità di Bacino.

ARTICOLO 62 Prevenzione dal rischio sismico

Il territorio comunale di Benevento. è classificato sismico, con grado di sismicità S 12.

Si applicano all'edificazione le normative volte alla prevenzione dal rischio sismico, LR 9/83 e legislazione statale.

Attraverso il PUC, e la sua articolazione in zone elementari normative si disciplina l'uso del suolo e i modi di intervento nelle aree stabili, o a bassa instabilità.

Capo 13° - Difesa e valorizzazione delle risorse idriche

ARTICOLO 63 Aree a difesa delle falde acquifere, DL.VO 152/06

Aree di protezione idrologica (corpi idrici superficiali e sotterranei), comprese nella zona elementare E2.

Le aree di protezione idrologica, comprendono i suoli di particolare rilevanza per la tutela delle risorse idriche sotterranee e di superficie, caratterizzati da elevata permeabilità dei terreni (vulnerabilità intrinseca) e/o da ricchezza di falde idriche (risorsa idrica). In tali aree sono vietati:

- gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi e solidi di qualsiasi genere e provenienza, con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame, dei liquami zootecnici e delle sostanze ad uso agrario nei limiti delle disposizioni statali e regionali e degli indirizzi del PTCP;
- la ricerca di acque sotterranee e lo scavo di pozzi non autorizzati;
- la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento di rifiuti, con l'esclusione di quelle controllate per lo smaltimento degli inerti e dei rifiuti solidi urbani purché impermeabilizzate con materiali artificiali;
- l'interramento, interruzione o deviazione delle vene di afflusso e la modifica ambientale e vegetazionale;
- Tutela di pozzi, sorgenti ed impianti di presa d'acqua ad uso potabile, comprese nella zona elementare E2, del tipo ZTO E.

Le aree sono tutelate dai pericoli di inquinamento mediante le seguenti limitazioni:

- **zona di tutela assoluta:** fascia metri 10 recintata e provvista di canalizzazioni per le acque meteoriche;
- **zona di rispetto:** fascia di profondità metri 200 dove sono vietate:
 - dispersione o immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
 - accumulo di concimi organici;
 - dispersione di acque bianche nel sottosuolo;
 - aree cimiteriali;
 - spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - apertura di cave e pozzi;
 - discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
 - stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose o radioattive;
 - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - impianti di trattamento di rifiuti;
 - pascolo e stazzo di bestiame;
 - insediamento di fognature e pozzi perdenti, se esistenti, sono da adottare misure per l'allontanamento.

Sono consentiti interventi per la difesa del suolo, per la manutenzione ed il potenziamento del manto forestale e la sistemazione idrogeologica.

E' vietato l'apertura di strade, scavi, estrazione di materiali. Per le costruzioni esistenti, è consentita la manutenzione ordinaria o straordinaria.

L'eventuale adeguamento dimensionale a scopo igienico sanitario non deve comportare ulteriore superficie coperta. Per ogni 2 mq di ampliamento è obbligatoria la piantagione di un albero.

Insedimenti ricompresi negli ambiti

- zone di interesse idrologico interessate da usi urbani del suolo: garantire un coefficiente di permeabilizzazione dei suoli non inferiore al valore del 50% per le aree già infrastrutturate e del 70% per le nuove aree.

Capo 14° - Misure di salvaguardia e gestione del territorio rurale e aperto

ARTICOLO 64 Tutela strutturale e funzionale del territorio rurale e aperto

Gli obiettivi di tutela strutturale e funzionale del territorio rurale e aperto è basato sul dimensionamento dei fabbisogni insediativi, produttivi, infrastrutturali.

Gli obiettivi assicurano il contenimento dei consumi di suolo prevedendo il soddisfacimento prioritario dei nuovi bisogni insediativi, produttivi, infrastrutturali mediante il riuso di aree già urbanizzate.

L'ambito extraurbano del territorio comunale dal punto di vista agricolo è articolato in 2 ambiti di tutela mirata E1 ed E2 e distinte zone elementari E3, E4, E5 del tipo ZTO E di cui al Decreto:

1. La zona E1 rappresenta l'ambito di tutela mirata di 1° livello. Le aree sono inedificabili ed includono aree boscate, aree boscate percorse dal fuoco, fasce ripariali di fiumi e torrenti, corridoi ecologici ed aree a rischio di cui al Piano dell'Autorità di Bacino.
2. L'ambito di tutela mirata E2 rappresenta la zona di salvaguardia di 2° livello. Le aree sono edificabili con prescrizioni ed include vincoli archeologici, e tutelati per legge.
3. La zona E3 disciplina la salvaguardia e l'edificazione nel territorio agricolo attraverso gli indici della legge regionale 14/82 e le prescrizioni rispetto alle limitazioni come previsto dal PTR e dalle norme del PTCP.

Capo 15° - Salvaguardia delle aree di rispetto in rapporto ai valori naturali, ambientali e storico-culturali

ARTICOLO 65 Fasce di rispetto dalle strade

1. Distanze dalla strada

Per le distanze dalla strada (fascia di rispetto stradale), si fa riferimento alla definizione di centro abitato di cui al Testo Unico del Codice della strada. Fuori dal centro abitato non interessate da destinazioni urbanistiche del PUC si applicano le norme Testo Unico. All'interno del centro abitato e/o comunque interessate da destinazioni urbanistiche valgono le norme del PUC. Sono sottoposte alle norme del TU le recinzioni, siepi lungo le strade.

2. Fascia di rispetto

La fascia di rispetto è definita come striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

3. Confine stradale

Il confine stradale è definito come limite alla proprietà stradale, ovvero, dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

4. Fasce di rispetto per l'edificazione fuori dai centri abitati (art.26)

4.1. La distanza dal confine stradale, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 metri.

4.2. Le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 60 metri per le strade di tipo A
- b) 40 metri per le strade di tipo B
- c) 30 metri per le strade di tipo C
- d) 20 metri per le strade di tipo F, ad eccezione delle «strade vicinali»
- e) 10 metri per le «strade vicinali» di tipo F

4.3. Fuori dei centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, le distanze da rispettare non possono essere inferiori a:

- a) 30 metri per le strade di tipo A
- b) 20 metri per le strade di tipo B
- c) 10 metri per le strade di tipo C

Per le strade di tipo F, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

4.4. Le distanze fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, non possono essere inferiori a:

- a) 5 metri per le strade di tipo A, B
- b) 3 metri per le strade di tipo C, F

Per le strade di tipo F, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Per le strade nelle zone elementari relative a nuovi complessi insediativi valgono le norme delle singole zone elementari.

4.5 La distanza da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 metri.

4.6. La distanza da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 metri sul terreno non può essere inferiore a 1 metri Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 metri costituite da siepi ecc.

4.7. Per siepi vive o piantagioni, recinzioni di altezza superiore ad 1 metri sul terreno, la distanza, non può essere inferiore a 3 metri.

5. Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati (art. 28)

5.1. Nel centro abitato, non sono previste strade del tipo A, D e pertanto le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, sono quelle definite dalle norme del PUC nella disciplina delle singole zone elementari.

5.2. Nel centro abitato, non sono previste strade del tipo A, D e pertanto le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta è pari a 3 metri.

6. Disciplina delle fasce

6.1. Le aree sono inedificabili. Le aree possono essere destinate all'invaso stradale, a percorsi ciclabili, a spazi organizzati per il parcheggio, marciapiedi, a piantumazione, a sistemazione a verde, a spazi per attività collettive prive di volumetrie, a conservazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole.

Sono consentiti sugli edifici esistenti gli interventi edilizi di cui all'articolo 14 fino alla ristrutturazione parziale, gli ampliamenti (non maggiore del 30% di VC) a condizione che avvenga nella parte retrostante l'arteria da salvaguardare).

Gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto di strade (o raccordi) esistenti, di progetto o oggetto di allargamento, sono considerati volumetrie consolidate e ammissibili, conformi alla disciplina delle predette fasce indipendentemente dalla distanza esistente del manufatto realizzato dall'arteria viaria esistente o di progetto, sia nel caso d'intervenute modifiche alla viabilità (allargamenti, adeguamenti, nuova

viabilità, ecc) sia nel caso di riproposizione della viabilità esistente e, pertanto, sono applicabili ai predetti edifici gli interventi di cui al comma precedente.

E' consentito nelle aree di rispetto stradale l'uso agricolo, la localizzazione di impianti di distribuzione carburante (c6, articolo 10), distanti gli uni dagli altri non inferiore a Km 2 misurato in linea d'aria.

6.1.1 Relativamente alle stazioni di servizio e agli impianti di distribuzione carburanti esistenti di cui al precedente comma, ricadenti nelle fasce di rispetto stradale o nelle zone D2 del PUC si stabilisce quanto segue:

1. In caso di delocalizzazione delle predette stazioni, i manufatti esistenti a servizio (depositi, punti di ristoro, vendita, lavaggio, ecc.) degli impianti devono essere demoliti.
2. Le aree dismesse oggetto di delocalizzazione se ricadenti nelle fasce di rispetto continuano a mantenere la classificazione di fascia di rispetto con le prescrizioni conseguenti.
3. Le aree dismesse oggetto di delocalizzazione d'impianti di carburanti se ricadenti nelle zone D2 del PUC interne alla perimetrazione del centro abitato di cui al TU della strada possono essere utilizzate per parcheggio a raso, privato o pubblico o di uso pubblico, verde attrezzato, impianti sportivi, pubblici, privati o di uso pubblico.
4. Per i casi di cui al precedente comma gli API stabiliranno con cadenza triennale le previsioni degli impianti sottoposti a delocalizzazione e le conseguenti utilizzazioni delle aree dismesse.
5. Le aree dismesse oggetto di delocalizzazione se ricadenti nelle zone D2 del PUC esterne al centro abitato di cui al TU della strada possono essere utilizzate con le modalità della zona elementare D2.

6.1.2 Relativamente alle stazioni di servizio e agli impianti di distribuzione carburanti (c6, articolo 10) da realizzare nelle fasce di rispetto, nelle zone D2 e nelle zone E3 del PUC, si stabilisce quanto segue:

1. I manufatti edilizi a servizio degli impianti da realizzarsi nelle fasce di rispetto stradale non potrà superare la volumetria pari all'applicazione di $IT = 0,15 \text{ mc/mq}$.
2. I manufatti edilizi a servizio degli impianti da realizzarsi nelle zone D2 del PUC avviene con le modalità e parametri stabilite nella zona D2.
3. I manufatti edilizi a servizio degli impianti da realizzarsi nelle zone E3 non potrà superare la volumetria pari all'applicazione di $IT = 0,15 \text{ mc/mq}$.

6.2 Le fasce di rispetto soggette a limitazioni non costituiscono zona elementare. Le fasce di rispetto ad infrastrutture stradali vanno dedotte dalla classificazione delle tratte di rete.

6.3. Alle aree rientranti nel perimetro delle fasce il PUC riconosce capacità di utilizzazione edificatoria della zona, mirando a perseguire l'indifferenza della proprietà dei suoli alle scelte urbanistiche, e quindi ai fini dell'equità, evitando altresì il ricorso all'espropriazione.

6.4. Alle aree rientranti nel perimetro del centro abitato, la fascia non cartografata, si riconosce capacità di utilizzazione edificatoria della specifica zona elementare, utilizzabile oltre la profondità definita dal TU della strada.

L'utilizzazione di detta capacità é condizionata alla cessione consensuale e gratuita al comune delle superfici impegnate dal manufatto stradale e delle fasce di protezione, evitandosi attraverso detta compensazione l'espropriazione.

6.5. Qualora le aree rientrano nel perimetro di comparto edificatorio le stesse vanno computate nella superficie territoriale del comparto, ed alle stesse si applica la capacità media di edificabilità assentita al comparto.

Le superfici impegnate configurano superficie compensativa.

6.6. Alla fascia di rispetto cartografata (o meno), esterna al centro abitato, relativa a strade di nuova configurazione o esistenti, di profondità definita dal TU della Strada si riconosce capacità media di utilizzazione edificatoria pari a quella della destinazione contigua oltre la fascia di rispetto (zone elementari del tipo B, C, D, E2, E3, E5, E6), non utilizzabile in sito e quindi da trasferire, nella zona immediatamente contigua.

L'utilizzazione di detta capacità é condizionata alla cessione consensuale e gratuita al comune delle superfici impegnate dal manufatto stradale e delle fasce di protezione, evitandosi attraverso detta compensazione l'espropriazione.

Sulle aree trasferite al demanio comunale il comune promuoverà gli interventi programmati.

ARTICOLO 66 Fasce di rispetto, distanze, fasce di protezione, misure di mitigazione

1. Fascia di rispetto Cimiteriale:

Le aree ricadenti nella fascia di rispetto sono inedificabili, così come prescritto dalla LR 14/82. L'eventuale ampliamento dell'attrezzatura cimiteriale su aree adiacenti, sempre possibile, comporta traslazione della fascia di rispetto garantendo il limite minimo di 100 metri.

Le aree possono essere destinate a coltivazioni agricole, al verde privato volto a confermare superfici permeabili, alla configurazione di percorsi pedonali o ciclabili, a spazi per attività collettive non comportanti edificazione, parcheggi privati o pubblici, impianti di distribuzione di carburante, realizzati con strutture precarie e non comportanti stabile edificazione.

Sono consentiti sugli edifici esistenti gli interventi edilizi di cui all'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie R.D. 24 luglio 1934 n.1265 così come modificato dalla legge n. 166/2002 art.28.

2. Fascia di rispetto relativa alle Linee ferroviarie:

Le aree ricadenti nella fascia di rispetto sono inedificabili (30 metri). Sono consentiti sugli edifici esistenti gli interventi di cui all'articolo 14 fino alla ristrutturazione parziale.

E' consentito la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde.

3. Fascia di rispetto relativa agli Elettrodotti:

3.1 Le aree ricadenti nella fascia di rispetto, elettrodotti, cabine e sottostazioni sono inedificabili; valgono le seguenti prescrizioni:

- *linee elettriche a 132 KV: 10 metri;*
- *linee elettriche a 220 KV: 18 metri;*
- *linee elettriche a 380 KV: 28 metri.*

Per le linee elettriche aeree a tensione nominale diversa, superiore a 132 KV ed inferiore a 380 KV, le distanze comportanti il divieto vengono calcolate mediante proporzione diretta.

3.2 La fascia di rispetto è disegnata sugli elaborati del PUC ed individuata con "linee parallele tratteggiate".

Tale fascia di rispetto, nel caso si sovrappone alla zonizzazione urbanistica fa perdere efficacia alle zone elementari del tipo ZTO del Decreto in essa ricadenti.

La fascia di rispetto individuata relativa agli elettrodotti di progetto, ha efficacia temporale per la durata delle misure di salvaguardia se l'impianto non viene realizzato.

Con lo spirare del termine delle misure di salvaguardia, venendo meno la fascia di rispetto di progetto, le aree ricadenti nella predetta fascia assumono urbanistico relativo alla destinazione della zona elementare originaria del tipo ZTO del Decreto.

La fascia di rispetto individuata relativa agli elettrodotti esistenti, ha efficacia temporale fino alla dismissione dell'impianto.

Con la dismissione dell'impianto, venendo meno la relativa fascia di rispetto, le aree ricadenti nella predetta fascia assumono valore urbanistico relativo alla destinazione della zona elementare originaria del tipo ZTO del Decreto.

3.3 La fascia di rispetto individuata secondo il precedente comma 3.2, s'intende automaticamente adeguata rispetto alle norme vigenti e alle eventuali modifiche alle predette norme vigenti.

Nel caso di adeguamento alle norme vigenti o alle eventuali modifiche alle predette norme la modifica è relativa alla "mero" disegno e non costituisce variante.

4. Metanodotti e gasdotti.

Nelle fasce di rispetto da metanodotti e gasdotti (Decreto del Ministro dell'Interno 24 novembre 1984) i fabbricati devono essere edificati a distanze dai metanodotti/gasdotti pari o superiori a quelle indicate dalla legge in relazione alle pressioni massime di esercizio, alle categorie di posa delle tubazioni relazionate alla natura dei terreni ed ai tipi di manufatti di protezione delle tubazioni, ai diametri delle tubazioni.

5. Fascia di rispetto relativa ai Depuratori

5.1 La scelta della località di installazione dell'impianto di depurazione deve essere effettuata tenendo conto delle eventuali implicazioni di carattere edilizio-urbanistico e nel rispetto di vincoli preesistenti.

L'ubicazione dell'impianto deve rispondere ai seguenti requisiti:

- a) necessità di isolamento dell'impianto o comunque di una fascia di rispetto o di protezione;
- b) inserimento dell'impianto nell'ambiente in modo da non dar luogo a inconvenienti di tipo ecologico, urbanistico o igienico-sanitario;
- c) compatibilità con i venti dominanti.

5.2 Le fasce di rispetto dei depuratori sono definite in base alla Delibera del Comitato dei Ministri per l'inquinamento del 04.02.1977.

All'interno delle fasce di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni.

5.3 La fascia di rispetto è stabilita in 100 metri dal centro dell'impianto per i nuovi depuratori localizzati in siti extraurbani. La fascia di rispetto è stabilita in 20 metri dal centro dell'impianto per i nuovi depuratori localizzati in siti urbani, accompagnati da accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi. Per gli impianti di depurazione esistenti localizzati in siti urbani la larghezza non potrà essere inferiore a 20 metri dal centro dell'impianto, con accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

5.4 La fascia di rispetto è disegnata sugli elaborati del PUC con una "perimetrazione tratteggiata". Tale perimetrazione, nel caso si sovrappone alla zonizzazione urbanistica fa perdere efficacia alle zone elementari del tipo ZTO del Decreto in essa ricadenti. La fascia di rispetto perimetrata relativa agli impianti di depurazione di progetto, localizzati in siti urbani e/o extraurbani, ha efficacia temporale per la durata delle misure di salvaguardia se l'impianto non viene realizzato. La perdita di efficacia della fascia di rispetto di progetto, ripristina per le aree ricadenti nella predetta perimetrazione la destinazione della zona elementare originaria del tipo ZTO del Decreto a cui è stata assoggettata dal PUC. La fascia di rispetto perimetrata relativa agli impianti di depurazione esistenti, localizzati in siti urbani e/o extraurbani, ha efficacia temporale fino alla dismissione dell'impianto. Con la dismissione dell'impianto, venendo meno la perimetrazione relativa alla fascia di rispetto relativa all'impianto esistente, le aree ricadenti nella predetta perimetrazione assumono le destinazioni delle zone elementari originarie del tipo ZTO del Decreto a cui sono state assoggettate dal PUC.

6. Fascia di rispetto relativa ai Siti inquinanti.

6.1 La fascia di rispetto dai siti inquinanti: discariche pubbliche, ecc. è 100m. All'interno delle fasce di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni.

6.2 La fascia di rispetto è disegnata sugli elaborati del PUC con una "perimetrazione tratteggiata". Tale perimetrazione, nel caso si sovrappone alla zonizzazione urbanistica fa perdere efficacia alle zone elementari del tipo ZTO del Decreto in essa ricadenti. La fascia di rispetto perimetrata relativa agli impianti di progetto, ha efficacia temporale per la durata delle misure di salvaguardia se l'impianto non viene realizzato. La perdita di efficacia della fascia di rispetto di progetto, ripristina per le aree ricadenti nella predetta perimetrazione la destinazione della zona elementare originaria del tipo ZTO del Decreto a cui è stata assoggettata dal PUC. La fascia di rispetto perimetrata relativa agli impianti

Comune di Benevento Assessorato all'Urbanistica – Ufficio di Piano

PUC piano urbanistico comunale

QUADRO NORMATIVO DI TESTO - Versione 01_2013 per uso esclusivo interno

esistenti, ha efficacia temporale fino alla dismissione dell'impianto. Con la dismissione dell'impianto, venendo meno la perimetrazione relativa alla fascia di rispetto relativa all'impianto esistente, le aree ricadenti nella predetta perimetrazione assumono le destinazioni delle zone elementari originarie del tipo ZTO del Decreto a cui sono state assoggettate dal PUC.

6.3 Nella fascia di rispetto sono vietate:

- dispersione o immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- scavi, estrazione di materiali;
- accumulo di concimi organici;
- dispersione di acque bianche nel sottosuolo;
- aree cimiteriali;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave e pozzi;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose o radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento di rifiuti;
- pascolo e stazzo di bestiame;
- insediamento di fognature e pozzi perdenti, (se esistenti, vanno adottate misure per l'allontanamento).

Sono consentiti interventi per la difesa del suolo, per la manutenzione ed il potenziamento del manto forestale e la sistemazione idrogeologica.

7. Fascia di rispetto relativa ai Pozzi.

Per la tutela dei pozzi e sorgenti si fa riferimento al precedente articolo 63.

8. Distanza di protezione tra gli edifici per ridurre l'impatto e favorire la mitigazione tra edifici a destinazione diversa.

8.1 I manufatti edilizi di progetto ricadenti nelle aree TUC (disciplinate dai successivi articoli 94, 95, 96, 96) TUF4 (disciplinate dal successivo articolo 115), MUB (disciplinate dal successivo articolo 93), confinanti o contigue a zone elementari D1, D4, D6 del tipo ZTO D esistenti o di progetto, dove non vi è interposizione di strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a servizio di singoli edifici o insediamenti), dovranno essere realizzati ad una distanza minima di metri 40.

8.1.1 Ai fini della distanza di cui al comma 8.1, va misurata dalla recinzione del manufatto produttivo esistente del tipo D ricadente nelle predette zone elementari D1, D4, D6 del tipo ZTO D.

8.1.2 Ai fini della distanza di cui al comma 8.1, se il manufatto produttivo (ricadente nelle zone elementari del tipo D1, D4, D6) venga realizzato

successivamente all'insediamento del tipo TUC, TUF4, MUB, quello produttivo a farsi dovrà essere realizzato ad una distanza non inferiore a metri 40 dalla recinzione del complesso insediativo del tipo TUC, TUF4, MUB.

8.1.3 La distanza prescritta al precedente comma 8.1 non è disegnata come fascia nelle tavole della zonizzazione urbanistica del PUC in quanto rappresenta una distanza minima imposta dalle norme del PUC relativamente a manufatti aventi destinazione diversa.

8.1.4 In relazione alle distanze di cui al precedente comma 8.1, e alle modalità dei commi successivi, sono ammesse deroghe attraverso la definizione degli API.

8.2 I manufatti edilizi di progetto ricadenti nelle aree TUC (disciplinate dai successivi articoli 94, 95, 96, 96) TUF4 (disciplinate dal successivo articolo 115), MUB (disciplinate dal successivo articolo 93), confinanti o contigue a zone elementari D2, D3 del tipo ZTO D esistenti o di progetto, dove non vi è interposizione di strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a servizio di singoli edifici o insediamenti), dovranno essere realizzati ad una distanza minima di metri 15.

8.2.1 Ai fini della distanza di cui al comma 8.2, va misurata dalla recinzione del manufatto produttivo esistente del tipo D ricadente nelle predette zone elementari D2, D3 del tipo ZTO D.

8.2.2 Ai fini della distanza di cui al comma 8.2, se il manufatto produttivo (ricadente nelle zone elementari del tipo D2, D3) venga realizzato successivamente all'insediamento del tipo TUC, TUF4, MUB, quello produttivo a farsi dovrà essere realizzato ad una distanza non inferiore a metri 15 dalla recinzione del complesso insediativo del tipo TUC, TUF4, MUB.

8.2.3 La distanza prescritta al precedente comma 8.2 non è disegnata come fascia nelle tavole della zonizzazione urbanistica del PUC in quanto rappresenta una distanza minima imposta dalle norme del PUC relativamente a manufatti aventi destinazione diversa.

8.2.4 In relazione alle distanze di cui al precedente comma 8.2, e alle modalità dei commi successivi, sono ammesse deroghe attraverso la definizione degli API.

8.3 I manufatti edilizi di progetto ricadenti nelle aree TUC (disciplinate dai successivi articoli 94, 95, 96, 96) TUF4 (disciplinate dal successivo articolo 115), MUB (disciplinate dal successivo articolo 93), confinanti o contigue a zone elementari F5 esistenti o di progetto (ad eccezione di cimiteri, depuratori, discariche), dove non vi è interposizione di strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a servizio di singoli edifici o insediamenti o viabilità locale), dovranno essere realizzati ad una distanza minima di metri 20.

8.3.1 Ai fini della distanza di cui al comma 8.3, va misurata dalla recinzione del manufatto esistente della zona F5 (ad eccezione di cimiteri, depuratori, discariche) ricadente nella predetta zona.

8.3.2 Ai fini della distanza di cui al comma 8.3, se il manufatto della zona F5 (ad eccezione di cimiteri, depuratori, discariche) venga realizzato successivamente

all'insediamento del tipo TUC, TUF4, MUB, quello appartenente alla destinazione F5 a farsi dovrà essere realizzato ad una distanza non inferiore a metri 20 dalla recinzione del complesso insediativo del tipo TUC, TUF4, MUB.

8.3.3 La distanza prescritta al precedente comma 8.3 non è disegnata come fascia nelle tavole della zonizzazione urbanistica del PUC in quanto rappresenta una distanza minima imposta dalle norme del PUC relativamente a manufatti aventi destinazione diversa.

8.3.4 In relazione alle distanze di cui al precedente comma 8.3, e alle modalità dei commi successivi, sono ammesse deroghe attraverso la definizione degli API.

9. Misure per la mitigazione dell'impatto di complessi insediativi produttivi e preesistenze contermini.

9.1 Nelle zone elementari del tipo D1, D2, D3, D4, D6 è prescritto l'insediamento omogeneo delle attività per mitigare l'impatto reciproco. Al fine di favorire l'omogeneità delle attività delle differenziate zone elementari del tipo D, il RUEC disciplinerà e definirà le forme di mitigazione. Fino all'approvazione del RUEC la forma di mitigazione da realizzare è l'allestimento di ampio sistema del verde e barriere sonore.

9.2 In caso di contiguità con preesistenze non compatibili o a bassi livelli di compatibilità la distanza stabilita al precedente comma 8 nelle differenziate modalità va utilizzata oltre che per l'eventuale viabilità di progetto per l'allestimento di barriere realizzate attraverso alberature di alto fusto.

9.3 Il RUEC dovrà definire le ulteriori forme di mitigazione. Fino all'approvazione del RUEC si applica la norma di cui al precedente comma 9.2.

10. Misure per il contenimento dell'esposizione a campi elettromagnetici dell'abitato.

10.1 Il RUEC dovrà disciplinare le misure per il contenimento dell'esposizione a campi elettromagnetici dell'abitato.

Capo 16° - Articolazione della rete infrastrutturale

ARTICOLO 67 Opere infrastrutturali diffuse

Sono ammessi gli interventi per:

- a) opere di adduzione o distribuzione di acqua, di convogliamento fognario, di adduzione o distribuzione energetica e telefonica, di protezione idrogeologica, qualora non costituiscano opere di urbanizzazione primaria o secondaria.
- b) Qualora disciplinati in piani attuativi redatti in attuazione del PUC, per detti interventi valgono le disposizioni di tracciato, capacità, posizione.

ARTICOLO 68 Opere infrastrutturali viarie

Il PUC promuove interventi nella viabilità fondamentale. Gli aspetti tecnici della viabilità devono essere tali da inquadrarsi nel contesto della tutela dell'ambiente. Vanno applicate le seguenti indicazioni:

- le caratteristiche tecniche dei nuovi interventi stradali devono di norma rispettare le seguenti prescrizioni: sezione, costituita da due corsie da 3,75 metri ciascuna, con banchine laterali da 1,25 metri e cunette, per un ingombro totale di 10 metri circa, con piazzole di sosta almeno ogni 400 metri.
- i materiali e le forme delle opere d'arte devono essere idonei all'inserimento nell'ambiente circostante. In particolare per gli ampliamenti a valle appaiono rispondenti alle esigenze paesistiche le murature rivestite con pietrame calcareo a faccia vista.

ARTICOLO 69 Opere infrastrutturali per la viabilità minore di interesse locale

1. Le opere infrastrutturali per la viabilità minore di interesse locale si articolano in:

- interventi confermativi della viabilità esistente, volti al suo mantenimento, potenziamento, riallestimento;
- nuovi interventi.

I nuovi interventi si articolano in:

- ✓ *interventi per la viabilità urbana di interesse locale;*
- ✓ *interventi per la viabilità minore di interesse locale.*

In rapporto agli interventi, le prescrizioni di PUC sono efficaci con riferimento alle aree interessate, e non sono prescrittive con riferimento allo specifico andamento di tracciato. Le aree interessate sono desunte dalla fascia di rispetto.

2. La disciplina del PUC per le infrastrutture esistenti alla data di adozione ha carattere confermativo. Sono pertanto attuabili su dette infrastrutture, gli interventi di ampliamento, manutenzione, consolidamento con ristrutturazione, di integrazione con spazi da destinare a parcheggio pubblico, o verde pubblico.

Il PUC assume che tutta la rete viabilistica urbana venga allestita attraverso marciapiedi, quinte arboree, compatibilmente alle condizioni delle aree attraversate. La fasce di rispetto TU della Strada sono riferimento per l'allestimento.

3. Interventi volti a razionalizzare la viabilità minore di interesse comunale sono individuati nella cartografia di piano con riferimento ai tracciati, ed a fasce di protezione con possibile localizzazione.

Le aree ad uso di infrastrutture per la mobilità minore sono classificate dal PUC in rapporto alle caratteristiche della tratta della rete, e quindi come segue:

- ✓ *aree per la viabilità minore di interesse locale, due corsie (metri 2,50 a corsia) oltre marciapiede;*
- ✓ *aree per trasporti in sede propria;*
- ✓ *aree per la circolazione di pedoni e cicli, sentieri;*
- ✓ *aree per viabilità interpodere rurale;*

Nei nuovi interventi, la disciplina delle aree per la viabilità fa riferimento alla complessiva fascia. I limiti delle fasce, se non riportati in cartografia, vanno dedotti dalla classificazione e dalle norme del TU.

Il tracciato rappresentato in cartografia di Piano assume ruolo indicativo. Ruolo prescrittivo assume la disciplina delle zone agricole configuranti la fascia di rispetto stradale.

I tracciati con ruolo indicativo possono essere modificati attraverso piani urbanistici attuativi, o attraverso progetti attuativi di opere di pubblica utilità.

L'ubicazione dei percorsi per pedoni e cicli è indicativa, ed è specificabile nell'ambito di strumenti attuativi, o di progetti unitari. Il piano esecutivo può apportare integrazioni al sistema delle vie di comunicazione di interesse locale.

4. Per la viabilità minore di interesse locale vanno applicate le seguenti indicazioni:

- ✓ *lungo i tratti stradali devono essere localizzate delle piazzole di scambio.*
- ✓ *Nella viabilità minore di interesse locale rientrano le "strada di nucleo insediativo", conformi di norma alle seguenti caratteristiche dimensionali:*
- ✓ *viabilità a una corsia con larghezza minima metri 3,00;*
- ✓ *zanelle e marciapiedi: metri 2,50;*
- ✓ *pista ciclabile, se compatibile, con tracciato autonomo;*
- ✓ *verde lineare: metri 4,00;*
- ✓ *parcheggio.*

Le costruzioni devono comprendere le sistemazioni di suolo interne all'infrastruttura, ovvero interposte tra questa e le proprietà private contermini, con riferimento al raccordo dei rilevati alle superfici inedificabili adiacenti, mediante riporti sagomato di terreno; alla collocazione di alberature e sistemazione a verde al margine della sede viaria ed all'interno di eventuali incroci; con riferimento alle tecniche di realizzazione di muri di contenimento, e loro rivestimento.

ARTICOLO 70 Opere infrastrutturali a rete

Aree per infrastrutture di trasporto in sede propria (ferrovia). Impianti per esercizio del trasporto, attrezzature di servizio e opere infrastrutturali diffuse.

Nell'ambito delle stazioni e fermate possono essere collocate funzioni terziarie a servizio dei viaggiatori.

Il PUC, riconosce al sistema infrastrutturale di progetto (e ampliamento dell'esistente, compreso l'orditura storica) e al sistema della mobilità, ruolo strutturale prioritario per la realizzazione dell'obiettivo della rigenerazione urbana, miglioramento della qualità del territorio e della città.

Il sistema è così sintetizzabile:

1. Sistema viario principale:

- Collegamento esterno Ponticelli, Capodimonte, Cretarossa, San Cumano, Raccordo autostradale.
- Nuovo svincolo del raccordo autostradale per l'accesso all'area Bios.
- Collegamento esterno Appia, Stazione Appia.
- Collegamento interquartiere Ponte delle tavole, Pace Vecchia, Perrillo.
- Collegamento interquartiere Ferrovia, Via Grimoaldo Re, Centro storico, Rione Libertà, Via Piccinato, Appia.
- Completamento Asse interquartiere.

2. Sistema Terminal:

- Terminal stazione.
- Terminal Zona alta: area ex collegio la Salle, Piazza risorgimento.
- Area a parcheggio Rione Libertà.

3. Sistema misto: ferro gomma.

- Collegamento stazione Rione Libertà, Porta Rufina.

Il sistema dei terminal è rappresentato da zone elementari F5 (Ferrovia) e F6.

Il PUC, impone che nelle zone F4, (ad attuazione attraverso PUA del comparto) nelle aree interrate o seminterrate è ammessa la realizzazione di parcheggi non pertinenziali, terminal e autosilo.

4. Nell'ambito della realizzazione del sistema della viabilità principale individuate dal PUC compreso il potenziamento dell'Appia in direzione di Pontecorvo e Contrada S. Clementina, l'allestimento delle relative previsioni dovranno contemplare azioni ed interventi finalizzati alla valorizzazione dell'antico tracciato della via Appia da Contrada Pontecorvo a Contrada S. Clementina.

Capo 17° - Il miglioramento della qualità del territorio attraverso gli spazi pubblici

ARTICOLO 71. Il sistema delle aree per spazi pubblici

Concorrono alla formazione del piano strutturale le aree per spazi pubblici esistenti e di progetto (del tipo F secondo il Decreto 1444/68) determinanti per il miglioramento della qualità del territorio. Il sistema degli spazi pubblici è articolato in:

- aree monofunzionali confermative relative a spazi pubblici esistenti;
- aree monofunzionali di progetto da acquisire attraverso l'istituto dell'esproprio o modalità compensative disciplinate dalle presenti norme (artt. 31, 32, 33, 34);
- aree per spazi pubblici dedotte dall'attuazione dei comparti edificatori da acquisire gratuitamente per effetto delle disposizioni del comparto e degli API;
- aree per spazi pubblici dedotte dall'attuazione di interventi indiretti, tipo PUA.

ARTICOLO 72 Carattere strutturale delle aree di MU e TU

Il PUC riconosce nella perimetrazione delle aree di MU e TU valore strutturale:

- per il processo di attuazione plurima e coordinata d'interventi pubblici e privati insito nelle modalità dei comparti edificatori.
- per la capacità, attraverso il procedimento di attuazione delle aree di MU e TU relativo alle aree di trasformazione e modificazione, di acquisire gratuitamente aree pubbliche per il soddisfacimento degli standard di cui al Decreto 1444/68.
- per il legame intrinseco con le iniziative pubbliche e private, che comportano trasformazione: le attività pubbliche da realizzare attraverso la programmazione degli interventi (spazi pubblici e viabilità) e le attività private attraverso incentivazione delle iniziative riconosciute come concorrenti al miglioramento della qualità del territorio.

ARTICOLO 73 Specificità delle aree di MU e TU

1. Il PUC, per le aree di MU e TU e sottoposti ad intervento indiretto, definisce le grandezze: SUL, ST, SC, destinazioni prevalenti. Rimanda agli API la definizione specifica degli altri parametri ed indici e la localizzazione della viabilità e della SC.

Le aree di MU e TU sono numerate e comprese in differenziati ambiti insediativi, anche non contigui.

2. Il PUC, stabilisce che nel periodo di attuazione delle previsioni, ancorate o meno alle modalità degli API, il carico insediativo attribuite ad ogni ambito (articoli 3, 20, 36) in cui sono comprese le aree di MU e TU non può essere modificato.

Il carico è risultante dalla somma di tutte le grandezze (esprese in SUL, SULVC, quote edificatorie, vani, alloggi) realizzabili nelle aree di MU e TU dell'ambito di appartenenza.

Nell'ambito, tuttavia è consentito, la modifica delle SUL funzionali delle differenti aree (non maggiore del 30%) attraverso l'approvazione degli API ed a condizione che la il carico complessivo non venga alterato (ad una maggiorazione della grandezza funzionale, SUL funzionale o altro, deve corrispondere una uguale riduzione).

Tali modifiche sono ammesse nel periodo di applicazione del 2° triennio degli API. Il PUC, stabilisce inoltre che le SUL delle rispettive aree di MU o TU possono comportare una riduzione massima del 10% attraverso l'approvazione degli API a far data dal secondo triennio degli API, laddove le aree di MU e TU sono inserite negli API e non attuati dai promotori immobiliari.

Per aree non attuate s'intendono aree su cui non si è proceduto a sottoscrivere convenzione, redigere PUA o ritirare il permesso a costruire (di seguito PC), o pur avendo ritirato il PC è trascorso un periodo temporale maggiore di un anno e non si è dato corso all'inizio dei lavori.

3. Tale riduzione non si applica se l'area di MU o TU è sottoposta a procedura attuativa da parte del Comune in caso d'inerzia dei promotori immobiliari.

4. Le quote delle rispettive grandezze (SUL o altro) alimentano un fondo differenziato per specificità funzionale delle SUL.

Le quote del fondo potranno essere utilizzate dal Comune attraverso gli API per le premialità delle aree ancora d'attuare dello stesso ambito (ad eccezione di quelle sottoposte a riduzione del carico).

La riduzione del carico (o della grandezza) è notificata ai proprietari delle aree prima dell'approvazione degli API.

La premialità della SUL applicata all'area di MU o TU deve corrispondere una maggiorazione, proporzionale della SC.

La maggiorazione della SUL può essere utilizzata dal Comune attraverso gli API per negoziare con i promotori dell'area di MU o TU l'allestimento delle SC del tipo F secondo le priorità dell'Amministrazione o la realizzazione di viabilità strategiche anche esterne all'area di MU o TU o esterne all'ambito di applicazione a condizione che la premialità della SUL venga realizzata nell'ambito.

PARTE TERZA

Disposizioni di carattere programmatico

Capo 18° - Disciplina delle disposizioni programmatiche

ARTICOLO 74 Carattere delle disposizioni programmatiche

Le disposizioni programmatiche sono tese a definire gli interventi edilizi ed urbanistici di modificazione e trasformazione fisica e funzionale correlati alla programmazione finanziaria e agli API di cui all'articolo 25 della LR 16 del 2004.

In questa parte delle norme vengono disciplinate le attività, di iniziativa pubblica e privata, che comportano trasformazione o modificazione, definendo per le attività pubbliche, le modalità di acquisizione delle aree le modalità di formazione dei criteri di programmazione degli interventi da realizzare e per le attività private, anche i criteri e le modalità del riconoscimento degli incentivi e delle premialità per assicurare l'attuazione delle iniziative riconosciute come concorrenti al miglioramento della qualità del territorio e corrispondenti all'interesse pubblico.

Il PUC, rispetto a questa finalizzazione, riconosce nel sistema delle aree di MU e TU modalità di acquisizione gratuita di aree per spazi pubblici concorrenti al miglioramento della qualità del territorio e corrispondenti all'interesse pubblico.

Le disposizioni programmatiche, pertanto, suddividono le trasformazioni fisiche e funzionali relative agli interventi di modificazione e trasformazione edilizi ed urbanistici in modalità immediatamente attuabili e modalità correlate alla programmazione finanziaria e conseguentemente agli API.

ARTICOLO 75 Rimando agli atti di programmazione degli interventi

1. Le modalità immediatamente attuabili sono relative agli interventi diretti. Gli interventi diretti sono ammessi nelle zone A, relativamente alla scheda di analisi e di progetto e l'individuazione della categoria d'intervento), nella Zona B, nella zona E. Sono anche diretti gli interventi pubblici o privati relativamente alle zone F1z, F2z, F3, F1t, F2t, F5, F4 e F6 (secondo le disposizioni specifiche delle zone elementari).

2. Le aree di MU o TU del tipo (B, C, D, F) sono attuate attraverso le disposizioni degli API (e le disposizioni dei precedenti articoli 72 e 73).

Gli API individuano attraverso le schede normative grafiche le localizzazioni delle SC e le funzioni del tipo F, necessarie per il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e di progetto. Successivamente all'approvazione degli API, le aree di MU o TU vengono attuati attraverso PUA d'iniziativa privata secondo le modalità e tempi stabiliti dagli API.

3. Al fine di assicurare adeguati livelli di qualità urbanistica, ambientale e architettonica, il Comune, ha facoltà di far ricorso, per tutte le fasi di definizione progettuale degli interventi diretti e indiretti (compreso le aree MU e TU e le aree assoggettate a PUA), a concorsi di idee o di progettazione.

4. Il Comune, ai sensi dell'articolo 36 della LR 16 del 2004, può costituire società miste per la progettazione e la realizzazione di interventi finalizzati alla modificazione trasformazione urbana e territoriale.

5. Le società miste (STU, o altro) intervengono anche in presenza d'inerzia da parte dei proprietari (o nei casi disciplinati dall'API) all'attuazione delle previsioni del PUC e disciplinate dall'API sotto il profilo delle priorità pubbliche e miglioramento della qualità del territorio.

6. Tra i soggetti esproprianti delle aree di MU o TU di cui all'articolo 35 della LR 16/04 viene riconosciuto anche la società mista (STU, o altro).

7. Se l'espropriazione è eseguita dal Comune (nei casi d'inerzia o nei casi disciplinati dall'API), gli immobili sono acquisiti al patrimonio comunale e il comune può cedere la proprietà o, in caso di vincolo di indisponibilità, concedere gli stessi in diritto di superficie a terzi per l'edificazione, previo esperimento di procedure ad evidenza pubblica, in esito alle quali è stipulata apposita convenzione approvata dal consiglio comunale.

La concessione a terzi per l'edificazione di cui al comma 1, non può eccedere il termine massimo di quarantacinque anni.

Capo 19° - Perequazione urbanistica e disciplina dei comparti edificatori

ARTICOLO 76 Perequazione

1. La perequazione urbanistica persegue lo scopo di distribuire equamente, tra i proprietari di immobili interessati dalla trasformazione oggetto della pianificazione urbanistica, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo.
2. Il PUC, gli atti di programmazione degli interventi e i PUA ripartiscono le quote edificatorie e i relativi obblighi tra i proprietari degli immobili ricompresi nelle zone oggetto di trasformazione mediante comparti edificatori.
3. Fatti salvi i criteri di attribuzione differenziata delle previsioni edificatorie il PUC garantisce ai proprietari interessati dai PUA, l'equa ripartizione delle previsioni edificatorie, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà.
4. Indipendentemente dai criteri e modalità di attribuzione dei diritti edificatori, il PUC garantisce la ripartizione degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione in proporzione alle previsioni edificatorie assegnate.

ARTICOLO 77 Il Comparto edificatorio

Le modificazioni e trasformazioni urbanistiche previste dal PUC, dai PUA o dagli API possono essere realizzate mediante comparti edificatori. Il comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non. Le quote edificatorie stabilite nel comparto sono disciplinate dal Regolamento n.5/2011.

Si applicano gli articoli 24 comma 6, 72, 73, 74, 75, 76.

ARTICOLO 78 Classificazione dei comparti edificatori

Il perimetro delle aree di modificazione e/o trasformazione del tipo ZTO A, B, C, D, F, per le quali si prescrive il coordinamento dell'attuazione definisce l'area del comparto edificatorio. Ai comparti si applica la disciplina della legge regionale 16 del 2004, articolo 33 e Regolamento regionale n.5/2011.

I comparti si classificano in: Modificazione Urbanistica (MU) e Trasformazione Urbanistica (TU).

I comparti di modificazione producono superficie integrata del tipo B, e SC del tipo F, CP. I comparti di trasformazione producono superficie integrata del tipo C, D, F e SC del tipo F, CP.

Per le zone elementari non partecipi del comparto ancorché ricadenti nella perimetrazione del comparto, valgono le prescrizioni riportate nelle corrispondenti norme di zona.

L'attuazione urbanistica avviene attraverso i PUA (all'articolo 24, punto 6).

ARTICOLO 79 Attuazione del comparto edificatorio

Il comparto edificatorio può essere attuato dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso, anche riuniti in consorzio, dal comune, o da società miste, anche di trasformazione urbana secondo le disposizioni degli API.

ARTICOLO 80 Procedura

1. Valgono le disposizioni dei precedenti articoli, l'articolo 33 della LR 16/04 e il Regolamento n.5/2011.

ARTICOLO 81 Compensazioni

1. La disciplina urbanistica specifica del comparto si fonda su valutazione della convenienza pubblica e della convenienza privata, fondamento dell'equità e dell'efficienza del procedimento perequativo.

La convenienza pubblica é definita con riferimento all'acquisizione di aree configuranti zone F.

L'amministrazione può nella definizione della convenienza pubblica introdurre modalità tecniche di allestimento (anche in funzione dell'articolo 76) degli spazi pubblici, configuranti opere di urbanizzazione di ruolo urbano.

Può promuovere procedimento perequativo allargato, esteso all'allestimento della totalità dello spazio urbano definito nel comparto, ponendo a carico di promotore i conseguenti costi.

In tal caso, va incrementata l'edificabilità assentita al comparto, da concentrare sulla SI. Inoltre, il comune può trasferire ai promotori di intervento quote di edificazione che il PUC attribuisce all'azione pubblica nei comparti, e computate ai fini del soddisfacimento del fabbisogno abitativo.

Il Comune, con il trasferimento sancito nella convenzione, rinuncia all'utilizzazione delle quote di edificazione, e specifica le modalità di allestimento dello spazio pubblico, da realizzare attraverso intervento privato.

Può altresì individuare beni pubblici da promuovere attraverso la finanza di progetto, vagliandone le implicazioni nella valutazione di convenienza.

Qualora la nuova consistenza di intervento assentita alla zona SI nel procedimento perequativo comporti estensione degli spazi pubblici connessi all'intensità di intervento, le aree necessarie vanno dedotte da rimodulazione del perimetro delle zone F ricadenti nel comparto.

2. Compensazione fondiaria. Si esprime attraverso la perimetrazione della SC che configura area destinata a spazi pubblici.

La superficie compensativa va acquisita secondo le modalità della legge regionale 16 del 2004 e Regolamento n.5/2011.

Superfici compensative perimetrate non destinate a spazi pubblici, allorquando trasferite per cessione al comune saranno oggetto di successiva specificazione.

Il comune potrà promuovere utilizzazione anche residenziale o terziaria di aliquote delle superfici compensative trasferita al proprio demanio, con lo scopo di promuovere ERP, o edilizia ad uso plurimo destinata ad atterraggio di quote edificatorie.

3. La compensazione di prodotto per la produzione di ERP. Nei comparti edificatori che prevedano usi residenziali, in aggiunta alla compensazione fondiaria, è ammessa la disciplina della compensazione di prodotto, comportante cessione al comune di lotti edificabili e quote edificatorie da destinare ad ERP sulla base di PUA predisposto eventualmente da promotore privato, conformi agli indici del comparto.

Per i comparti del tipo C viene anche rappresentata con la sigla CP la componente della SC.

Nei comparti edificatori del tipo D può essere promossa dal Comune ulteriore utilizzazione produttiva della SC trasferita al Comune.

4. Destinazioni. Le attività ammesse nei comparti sono riferite alle zone del tipo A, B, C, D, F specificate con gli atti di programmazione degli interventi.

ARTICOLO 82 Sub - comparti

I sub comparti possono essere individuati dal PUC, dagli API e dal PUA d'iniziativa pubblica.

TITOLO IV - L'AMBITO URBANO

Capo 20° - Componenti del sistema insediativo

ARTICOLO 83 Classificazione componenti insediative

1. La classificazione fa riferimento alle ZTO del DM 1444/68, distinte in: ZTO del tipo A (parti del territorio interessate da agglomerati urbani di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale nonché dalle aree circostanti che, per tali caratteristiche ne sono parte integrante), ZTO del tipo B (parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone.

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti supera il 12,5 % della superficie fondiaria e la densità edilizia supera 1,5 mc/mq), ZTO del tipo C (parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi (residenziali o turistici), che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione esistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente zona B), ZTO del tipo D (parti del territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi, logistica, industriali, commerciali, terziari e direzionali, AMBITO della tutela mirata (E1, E2), ZTO del tipo E (parti del territorio destinati ad uso agricoli escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento di proprietà richiede insediamenti da considerare come zona C), AMBITO di valorizzazione degli insediamenti rurali esistenti, e ZTO del tipo F (parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale).

ARTICOLO 84 Ambito usi Urbani del suolo: zone normative del tipo A, B, C, D

La zona A è suddivisa in due sottozone elementari:

A1 Spazi aperti, unità edilizie, pubbliche e private, aree archeologiche che configurano edifici speciali per interesse storico, artistico, architettonico, archeologico (interne alla perimetrazione del centro storico o esterne appartenenti all'ambito extraurbano).

A2 Tessuto insediativo di interesse testimoniale, con identità connessa alla permanenza del perimetro di impianto urbano (e alla perimetrazione del centro storico), costituito da manufatti edilizi e spazi aperti, pubblici e privati antichi di interesse storico, artistico, architettonico, archeologico.

La zona B è suddivisa in due sottozone elementari:

B1 Tessuto edilizio urbano consolidato saturo, ad impianto regolare e caratterizzato nella trama delle unità edilizie e degli spazi pubblici, dedotto da zone BR e B del PRG e da piani di zona e strumenti urbanistici di differenziata denominazione.

B2 Tessuto insediativo di recente formazione.

La zona C è suddivisa in due sottozone elementari:

C1 zone, partecipate di comparti edificatori, finalizzate alla realizzazione di complessi insediativi a prevalenza residenziale d'iniziativa privata ad alta densità.

C2 zone, partecipi di comparti edificatori, finalizzate alla realizzazione di complessi insediativi a prevalenza residenziale d'iniziativa privata a media densità.

C3 zone, partecipi di comparti edificatori, finalizzate alla realizzazione di complessi insediativi a prevalenza residenziale d'iniziativa privata a bassa densità.

C4 zone, partecipi o meno di comparti edificatori, finalizzate alla realizzazione di complessi insediativi a prevalenza residenziale d'iniziativa privata a bassissima densità.

CP zone, finalizzate alla realizzazione di complessi insediativi pubblici, d'iniziativa pubblica o privata ad altissima densità.

CP1 zone, finalizzate alla realizzazione di complessi insediativi pubblici, d'iniziativa pubblica o privata ad alta densità.

La zona D è suddivisa in due sottozone elementari:

D1 zone, destinate ad attività produttive (industriali, artigianali, ricerca, produzione, interporto e logistica).

D2 zone, destinate alla media o grande distribuzione commerciale, impianti di distribuzione di carburanti e simili.

D3 zone, per il turismo, la ricettività, la congressualità e servizi.

D4 zone ASI, esistenti.

D5 zone, ad usi produttivi per l'attività estrattiva.

D6 zone, destinate ad attività produttive plurime, logistica e nuove aree ASI.

ARTICOLO 85 Ambito usi non urbani del suolo, costituito dagli ambiti di tutela e valorizzazione e ZTO E

1. AMBITO della tutela mirata, E1 e E2, a prevalente uso agricolo ispirata alla tutela e salvaguardia con riferimento alla parte strutturale (parte seconda, TITOLO II, capi 8, 9, 10, 11, 12, 13):

E1 Ambito tutela mirata, oggetto della tutela e valorizzazione mirata di primo grado: boschi ed aree boscate, aree riparali e le zone umide, aree boscate percorse dal fuoco, biotopi, componenti morfologiche ad accentuata clivometria, zona di tutela delle incisioni e delle pendici collinari, aree a rischio idraulico e aree a rischio frane, corridoi biologici e paesaggistici degli ambiti fluviali.

E2 Ambito tutela mirata oggetto della tutela e valorizzazione mirata di secondo grado: preesistenze storico-architettoniche, percorsi storici e della transumanza, aree di interesse archeologico, sistema dei crinali di rilevanza ambientale e paesaggistica, luoghi e percorsi panoramici da salvaguardare, quinte collinari, fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al RD n. 1775/1933, ambiti di protezione idrologica.

2. ZONE elementari del tipo ZTO E: La zona E, a prevalente uso agricolo ispirata alla tutela e salvaguardia, è articolata in zone normative elementari.

ARTICOLO 86 Sistema degli spazi pubblici

Il sistema è costituito da spazi pubblici e attrezzature di interesse generale, del tipo ZTO F, esistenti e di nuovo impianto da acquisire, anche attraverso attuazione dei comparti, articolata nelle seguenti zone normative elementari:

1. Di ruolo locale connessi all'insediamento residenziale (art. 3, DM 1444/68):

F1z, superfici di agglomerato urbano volte a configurare spazi pubblici, di ruolo locale in quanto integranti gli insediamenti residenziali esistenti o di nuova costituzione;

F2z, spazi destinati al verde pubblico di ruolo locale;

F3, spazi destinati al parcheggio pubblico.

2. Di ruolo generale (art. 4, c. 5, DM 1444/68):

F1t, attrezzature di interesse generale, per l'istruzione superiore, sanitarie e ospedaliere;

F2t, spazi destinati ai parchi pubblici urbani;

Gli spazi classificati come F1 configurano attrezzature pubbliche, quelli classificati come F2 configurano il sistema del verde urbano.

3. Di ruolo generale non disciplinate dal DM 1444/68, servizi di uso collettivo:

F4, attrezzature direzionali e sociali di interesse collettivo;

F5, attrezzature per servizi speciali (attrezzature militari cimiteriali, ricreative, ecc.);

F6, spazi privati destinati a impianti sportivi, turismo all'aria aperta, agri campeggi, ecc..

Capo 21° - ZTO del tipo A e zone elementari A1, A2

ARTICOLO 87 Disciplina di attuazione

1. La zona A è suddivisa in due sottozone elementari:

A1 Spazi aperti, unità edilizie, pubbliche e private, aree archeologiche che configurano edifici speciali per interesse storico, artistico, architettonico, archeologico (interne alla perimetrazione del centro storico o esterne appartenenti all'ambito extraurbano).

A2 Tessuto insediativo di interesse testimoniale, con identità connessa alla permanenza del perimetro di impianto urbano (e alla perimetrazione del centro storico), costituito da manufatti edilizi e spazi aperti, pubblici e privati antichi di interesse storico, artistico, architettonico, archeologico.

2. Ai fini della tutela si applicano gli articoli 41 (aree di protezione dei corridoi ecologici) e gli articoli 54, 55, 56 della componente strutturale del piano.

Le aree libere sono inedificabili.

2.1 Alle aree ed immobili delle zone A1 e A2 si applica la disciplina degli articoli 54, 55, 56, quella del PU e gli interventi diretti ammessi secondo le specificazioni e limitazioni dell'articolo 89 per gli immobili e aree su cui è presente la scheda di dettaglio. Per gli immobili e aree dove non è presente la scheda di dettaglio si assume come modalità d'intervento quella di cui al punto 4, paragrafo 1 dell'articolo 56 della parte strutturale (capo 11).

3. La disciplina si fonda sul riscontro oggettivo della permanenza dei valori testimoniali, deducendone la valutazione attraverso rilievo edilizio, obbligatorio, da allegare al progetto di intervento, nonché analisi storico morfologica dell'unità edilizia.

4. Ai fini dei precedenti commi i richiedenti privati, unitamente al progetto di intervento edilizio, presentano apposita scheda analitica di dettaglio relativa al rilievo dei caratteri morfologici (urbanistici, architettonici, tipologici, costruttivi) dell'immobile oggetto di intervento edilizio, in conformità alla scheda-tipo allegata in calce al RUEC.

5. Con la scheda di cui al precedente comma è anche proposta la corrispondente categoria di intervento, individuata tra quelle di cui all'art.14, che, in funzione dell'analisi di maggior dettaglio eseguita, può differire da quella determinata dal PUC qualora individuata.

6. La categoria di intervento, così determinata, sarà riportata negli elaborati di progetto del PUC (serie P9) a cura del Comune e previo parere della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici da rendere ai sensi del precedente art.55 punto 2.22, e costituirà riferimento obbligatorio per i successivi interventi edilizi sull'immobile.

7. La realizzazione di parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto, se compatibile, va correlata ad atto d'obbligo.

Il progetto di intervento, nell'articolazione delle operazioni, deve prevedere la priorità attribuita agli interventi di adeguamento e di consolidamento antisismico. Gli interventi sul costruito sono da correlare ad interventi sugli spazi non costruiti, ricorrendo a progetto integrato di recupero dell'insieme degli spazi. L'atto autorizzativo deve fare

riferimento alle modalità di intervento assentite attraverso il provvedimento, avente ad oggetto il costruito ed il non costruito. L'attuazione va effettuata in conformità alle prescrizioni imposte dalle competenti Soprintendenze. Le aree configuranti giardini privati prospicienti le unità edilizie oggetto di tutela, possono essere destinati a parco di uso pubblico, convenzionando con il comune il modo di uso, comunque mirato alla valorizzazione culturale e sociale dei beni archeologici, architettonici e della natura. Sono ammessi ad attuazione diretta gli interventi diretti intrapresi da promotori privati sulle unità edilizie di interesse testimoniale del tipo T2. Le norme di attuazione e la relativa disciplina devono essere integrate da sistemi d'incentivi, fiscali, urbanistici, edilizi da predisporre attraverso il RUEC o gli API che favoriscono il riuso ed il recupero delle facciate.

Attività ammesse

Il PUC, fermo restando quanto stabilito al comma 5 dell'articolo 55, al fine di favorire, riuso, rigenerazione, riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, stabilisce quanto segue:

1. Sugli immobili non vincolati per legge, sono ammessi le seguenti attività: a1, a2, b1, b2, c1, c2, c3, c4, c5, c7, d, e1, h1(piani interrati). Gli edifici iniziati non completati possono essere ultimati con i parametri assentiti.
2. Sugli immobili vincolati per legge, sono ammessi le attività di cui al precedente punto 1 previo parere preventivo della Soprintendenza.
3. Gli atti di programmazione degli interventi potranno apportare modifiche alle attività ammesse con l'introduzione di nuove, attraverso la formulazione di schede di dettaglio.

Interventi ammessi anche in assenza di prescrizioni della zona A2

1. Gli interventi di MO e MS sono sempre ammessi.
2. Nell'intervento di MS è compreso quello d'integrazione igienico sanitaria delle abitazioni o immobili ad uso produttivo.

ARTICOLO 88 Unità edilizie ad uso produttivo specializzato – zone A2

1. Per dette utilizzazioni, partecipi della classe tipologica T7, il PUC propone il perseguimento di un'efficiente e compiuta utilizzazione attraverso adeguamento dimensionale, igienico sanitario e tecnologico delle unità immobiliari ad uso produttivo compatibili per localizzazione, nonché attraverso delocalizzazione programmata di attività incompatibili con gli usi prevalenti che si riscontrano nel tessuto urbanistico esistente.

In tal caso la volumetria esistente potrà essere utilizzata a fini residenziali o compatibile con le attività perseguito attraverso l'intervento di ristrutturazione totale o RU punto 8 art. 14.

2. Le precedenti disposizioni si applicano anche in caso di attività del tipo D1, industriali, artigianali dismesse, applicandosi l'articolo 14, ricadenti nella zone B1, B2. Va rispettato in ogni caso il carico urbanistico della rispettiva funzione e gli standard fissati per legge. In caso d'impossibilità a reperire il carico urbanistico o standard, è ammessa la monetizzazione.

Comune di Benevento Assessorato all'Urbanistica – Ufficio di Piano

PUC piano urbanistico comunale

QUADRO NORMATIVO DI TESTO - Versione 01_2013 per uso esclusivo interno

ARTICOLO 89 Specificazione ed articolazione degli interventi:

Gli interventi fanno riferimenti alle schede di analisi e sono riferite alle zone elementari A1, A2.

1. MO - La categoria di intervento si applica alle unità edilizie dichiarate di interesse culturale classificate in qualsiasi tipologia edilizia, compresi nell'elenco degli edifici storici, grado di interesse V1), nei differenziati stati di conservazione evidenziati dalla rilevazione(S1, S2, S3, S4, R).

2. MS - La categoria di intervento si applica alle unità edilizie in buono o sufficiente stato di conservazione, partecipi delle classi tipologiche T3 -T4 -T5 -T6 -T7 -T8 -T9, con grado di interesse V2 -V3.

Si applica altresì alle unità di recente produzione, realizzate con caratteri tipo morfologici e tecnologici specifici della contemporanea produzione edilizia. Il risanamento conservativo ingloba gli interventi manutentori.

3. RS - Si applica alle unità edilizie del tipo T1, e T2, con grado di interesse V1, a prescindere dallo stato di conservazione.

4. RC - tipo A - La categoria di intervento si applica:

4.1- alle unità edilizie di proprietà pubblica o privata (tipo T1 e T2) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V2), in pessimo stato di conservazione;

4.2 - alle unità edilizie di proprietà privata partecipi delle classi tipologiche T3 riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V2), in sufficiente, cattivo o pessimo stato di conservazione come evidenziata dalla rilevazione(S2, S3, S4);

4.3 - alle unità edilizie di proprietà privata partecipi delle classi tipologiche T3 riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento al ruolo della tipologia nella morfologia dell'isolato (grado di interesse V3), in sufficiente o cattivo stato di conservazione come evidenziata dalla rilevazione (S2, S3);

4.4 - alle unità edilizie di proprietà privata partecipi delle classi tipologiche T4 riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento al ruolo della tipologia nella morfologia dell'isolato (grado di interesse V3), in buono, sufficiente, cattivo o pessimo stato di conservazione, come evidenziata dalla rilevazione(S2, S3, S4);

4.5 - alle unità edilizie di proprietà privata partecipi delle classi tipologiche T3 e T4 riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alla cortina (grado di interesse V4), in buono o sufficiente stato di conservazione come evidenziata dalla rilevazione (S1, S2).

5. RC tipo B - La categoria di intervento si applica:

5.1 - alle unità edilizie di proprietà privata partecipi delle classi tipologiche T4 riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V2), in cattivo o pessimo stato di conservazione, come evidenziata dalla rilevazione (S3, S4);

5.2 - alle unità edilizie di proprietà privata partecipi delle classi tipologiche T5 riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada

(grado di interesse V2), in cattivo o pessimo stato di conservazione, come evidenziato dalla rilevazione (S3, S4);

5.3 - alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T6 riconosciute nella rilevazione di interesse, con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V2), in cattivo o pessimo stato di conservazione, come evidenziata dalla rilevazione (S3, S4);

5.4 - alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T7, T8 e T9 riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V2), in cattivo o pessimo stato di conservazione, come evidenziata dalla rilevazione (S3, S4).

6. RE - Ripristino tipologico - La categoria di intervento si applica alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T3 e T4, riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V4), in cattivo o pessimo stato di conservazione, come evidenziato dalla rilevazione (S3, S4).

7. RE - Ristrutturazione edilizia parziale - La categoria di intervento si applica:

7.1 - alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T3 (edifici a cortile) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento al ruolo della tipologia nella morfologia dell'isolato (grado di interesse V3), in pessimo stato di conservazione, come evidenziata dalla rilevazione (S4), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T3 con grado di interesse V3;

7.2 - alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T5 riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento al ruolo della tipologia nella morfologia dell'isolato (grado di interesse V3), in precario (cattivo o pessimo) stato di conservazione, come evidenziata dalla rilevazione (S3, S4), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T5 con grado di interesse V3;

7.3 - alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T8 e T9, riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento al ruolo della tipologia nella morfologia dell'isolato (grado di interesse V3), in precario (cattivo o pessimo) stato di conservazione come evidenziato dalla rilevazione (S3, S4), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T8 e T9 con grado di interesse V3;

7.4 - alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T4 riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V4), in cattivo o pessimo stato di conservazione evidenziati dalla rilevazione (S3, S4), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T4 con grado di interesse V3;

7.5 - alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T5 riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V4), in cattivo o pessimo stato di conservazione come evidenziato dalla rilevazione (S3, S4), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T5 con grado di interesse V3.

8. RE- Ristrutturazione integrale, si applica:

8.1 - alle unità edilizie di proprietà privata partecipati delle classi tipologiche T6 riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento al ruolo della tipologia nella morfologia dell'isolato (grado di interesse V3), in cattivo o pessimo stato di conservazione evidenziati dalla rilevazione (S3, S4), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T6 con grado di interesse V3;

8.2 - alle unità edilizie di proprietà privata partecipati delle classi tipologiche T7 (edifici per attività produttive, ecc.) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento al ruolo della tipologia nella morfologia dell'isolato (grado di interesse V3), in cattivo o pessimo stato di conservazione, come evidenziata dalla rilevazione (S3, S4);

8.3 - alle unità edilizie di proprietà privata partecipati delle classi tipologiche T6 riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V4), cattivo o pessimo stato di conservazione come evidenziata dalla rilevazione (S3, S4), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T6 con grado di interesse V4;

8.4 - alle unità edilizie di proprietà privata partecipati delle classi tipologiche T7 riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V4), in buono, sufficiente, cattivo o pessimo stato di conservazione come evidenziata dalla rilevazione (S1, S2, S3, S4), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T7 con grado di interesse V4;

8.5 - alle unità edilizie di proprietà privata partecipati delle classi tipologiche T8 riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V4), in cattivo o pessimo stato di conservazione, come evidenziata dalla rilevazione (S3, S4), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T8 con grado di interesse V4;

8.6 - alle unità edilizie di proprietà privata partecipati delle classi tipologiche T9 (edifici speciali) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V4), in buono, sufficiente, cattivo o pessimo stato di, - conservazione evidenziati dalla rilevazione (S1, S2, S3, S4), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T9 con grado di interesse V4;

8.7 - alle unità edilizie con impianto tipologico a cortile o a corte, incongruenti al contesto (grado di interesse V5), in qualsivoglia stato di conservazione, nonché ai ruderi di unità edilizie delle classi tipologiche T3 -T4 con grado di interesse V5.

9. RE - Ripristino tipologico si applica ai ruderi delle classi tipologiche T5, T6, T7, T8, T9, con grado di interesse V5.

10. RR - Si applica alle unità edilizie V1 e V2.

11. DIR - Si applica alle unità edilizie V5, con impianto tipologico delle classi da T3 a T9 (o compatibili nei progetti di intervento proposti).

Capo 22° - ZTO del tipo B

ARTICOLO 90 ZTO del tipo B consolidata, confermativa e/o di modificazione

1. E' una zona edificata a larga prevalenza residenziale, totalmente o parzialmente edificata, assoggettabile a processi di conservazione, di razionalizzazione dell'esistente e a nuovi insediamenti. E' suddivisa in zone del tipo B1 e B2.
2. Nella zona B1 sono incluse le aree B del PRG oltre alle aree dei Piani di zona nuovamente disciplinati.
3. La zona del tipo B è oggetto di conferma delle modalità di utilizzazione, e della densità edilizie d'uso del suolo, che si sono riscontrate nello stato esistente.
4. Le zone elementari B1 sono incluse o meno nella perimetrazione del centro storico di cui al precedente articolo 55.

Per le zone elementari B1 incluse nella perimetrazione del centro storico valgono le norme del successivo articolo 91 (ad esclusione dei possibili incrementi volumetrici tranne se non disciplinati nell'articolo 55) e quelle dell'articolo 55.

In caso di contrasto tra le due norme valgono le disposizioni dell'articolo 55. Per le zone elementari B1 esterne alla perimetrazione del centro storico valgono le norme del successivo art. 91.

ARTICOLO 91 Zona del tipo B1

1. Per le abitazioni e gli altri immobili realizzati all'interno del PEEP, rimangono comunque in vigore, per i tempi e la durata prevista, i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissati a carico degli enti e dei soggetti assegnatari nelle specifiche convenzioni, in particolare dovranno essere garantite le modalità di utilizzazione pubblica complessiva ed unitaria di aree private (verde, porticati e percorsi) già previste dai piani di zona.

E' pertanto vietata la privatizzazione, con recinzioni o chiusure, di tali spazi.

1 bis. Ogni intervento ricadente nelle aree libere delle zone B1 di cui al precedente 1° comma può essere autorizzato solo dopo la conclusione di ogni giudizio eventualmente esistente e/o pendente.

2. Disciplina d'uso:

Modalità d'intervento: Intervento diretto

Destinazioni ammesse (articolo 10): a1 e a2, b1, b2, b3, c1, c2, c3, c4, c5, d, e1, e2, f1 (se compatibile), h1, h2.

Categorie d'intervento (articolo 14): MO, MS, RC-RES, RC-RIC, RC-RIC-A, RC-RIC-B, RE-RIP-TIP, RE-RIS-PAR, RE-RIP-ED, SOP, RR, RU (nei casi previsti dal comma 8.5, articolo 14 e articolo 88).

Sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 13, 15, 16 (fino al punto 9), 18.

3. La disciplina di zona consente interventi di completamento laddove sussistano previsioni di intervento formulate attraverso piano progetto approvati, conformi al

precedente PRG, parzialmente attuate in applicazione di disciplina di zona del tipo B e/o C, riclassificata nel presente PUC in conseguenza della avvenuta edificazione come zona B, fermo restando il rispetto e l'ottemperanza degli accordi di convenzione sottoscritti.

Non sono ammesse varianti ai piano progetto approvati che prevedono incrementi volumetrici.

4. Sui lotti liberi, non ricadenti nei casi di cui al precedente terzo comma, sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di parcheggi anche non pertinenziali (a raso, interrati e/o coperti, nei limiti dei parametri urbanistici appresso indicati), impianti sportivi (piscine, campi polivalenti, gazebi, chioschi, ecc.) o spazi a verde pubblici, privati o d'interesse pubblico.

IT = 0,216 mq/mq

HE = 6 metri (alla linea di gronda)

DE = 10 metri

DS = 7,5 metri dentro il centro abitato, all'esterno valgono le norme dell'art.65, c.4)

DC = 5 m (è ammessa la costruzione in confine, o in aderenza)

ARTICOLO 92 Zona del tipo B2

1. Tessuto insediativo di tipo residenziale di recente formazione di completamento.

2. Disciplina d'uso:

Modalità d'intervento: Intervento diretto

Destinazioni ammesse (articolo 10): a1 e a2. b1, b2, b3. c1, c2, c3, c4, c5, d, e1, e2, f1 (se compatibile), h1, h2.

Categorie d'intervento (articolo 14): MO, MS, RC-RES, RC-RIC, RC-RIC-A, RC-RIC-B, RE-RIP-TIP, RE-RIS-PAR, RE-RIP-ED, SOP, RR, RU. È ammesso un incremento volumetrico del 20%.

Sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 13, 15, 16 (fino al punto 9), 18.

3. Interventi di completamento:

IT = 0,20 mq/mq

HE = 10,5 metri (numero dei piani 3)

AC = 0,3 ST

Tipologia: palazzi, palazzine

DE = 10 metri

DS = 10 metri (dentro il centro abitato, all'esterno valgono le norme dell'art.65, c.4)

DC = 5 metri (è ammessa la costruzione in confine, o in aderenza)

Sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di parcheggi (secondo l'articolo precedente, comma 5).

ARTICOLO 93 Aree di MU del tipo B definiti attraverso comparti edificatori

1. Nei casi specificati attraverso perimetrazione di comparto edificatorio (articoli 73, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81) è ammessa la riutilizzazione edificatoria attraverso l'intervento del tipo RU dell'articolo 14 punto 8, correlata alla disciplina del comparto.

Le aree di MU sono classificate in B1, B2, B3 in funzione dello stato delle aree e consistenza edilizia esistente.

Alle aree MU ricadenti nella perimetrazione del centro storico si applicano i commi 2.21 e 2.22 del precedente articolo 55.

2. Le aree di MU del tipo B1 sono aree in cui insistono attività industriali, artigianali, commerciali, dismesse o da dismettere, necessarie all'articolazione urbana per la loro localizzazione prevista dal PUC, anche attraverso ridisegno della viabilità principale. In queste aree si applicano i criteri dell'articolo 14 comma 8.

3. Le aree di MU del tipo B2 sono aree in cui insistono immobili residenziali o misti, necessarie alla nuova articolazione urbana prevista dal PUC, anche attraverso ridisegno della viabilità principale. In queste aree si applicano i criteri dell'articolo 14 comma 8.

4. Le aree di MU del tipo B3 sono aree parzialmente edificate necessarie alla nuova articolazione urbana prevista dal PUC, anche attraverso ridisegno della viabilità principale, per la produzione di aree F. In queste aree si applicano le grandezze del successivo punto 9.

5. Le aree di MU del tipo B4 sono aree parzialmente edificate e sature con presenza di residenze e destinazioni produttive dismesse localizzate nell'ambito o a ridosso delle mura longobarde necessarie all'articolazione urbana attraverso intervento di recupero e produzione di superficie compensativa per l'allestimento di funzioni pubbliche del tipo F2z.

6. Per le aree di MU del tipo B4 non è ammessa la disciplina della RU di cui all'articolo 14 (ma quella della ristrutturazione parziale o restauro).

E' ammesso invece l'intervento di cambiamento d'uso a favore della residenza o terziario o commerciale con demolizione (senza ricostruzione) di manufatti dismessi, precari, degradati, finalizzati alla produzione di SC.

7. Alle aree di MU del tipo B1, B2, B3, B4 si applicano, se compatibili, gli articoli 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82 e per quelle ricadenti nella fascia di protezione del corridoio ecologico si applicano le misure dell'articolo 41.

8. Grandezze delle aree di MU tipo B1, B2, B3, B4:

MU tipo B1	MU tipo B2	MU tipo B3	MU tipo B4	indicatori	
Valore di	Valore di	25% ST		SI	MQ
		75% ST		SC	MQ
F2-F3	F2-F3	F2-F3 – F1	F2	SC	
		0,30	c 5, articolo 93	IT(ST)	MQ/MQ
altezza edifici	altezza edifici	altezza edifici	Senza	HE	M
5 od in confine	5 od in confine	5 od in confine	5 od in confine	DC	M
7*	7*	7*	7*	DS	M
10 (se finestrati)	10 (se finestrati)	10 (se finestrati)	10 (se finestrati)	DE	M
20 per ab.	20 per ab.	20 per ab.	20 per ab.	AP	MQ
140	140	140	140	Jc	MC/v
2 per 100mq	2 per 100mq	2 per 100mq	2 per 100mq	DA	n/sul
				SP	%
RUEC	RUEC	RUEC	RUEC	PPR/com	MQ

* (dentro il centro abitato, all'esterno valgono le norme dell'articolo 65, comma 4

Per le aree MUB3 del PUC esterne la perimetrazione del centro storico dell'ultimo PRG vigente relativamente alla superficie compensativa e all'altezza dei nuovi fabbricati valgono le seguenti disposizioni:

SC = 0,5 ST

HE = fino a metri 17,5

Capo 23° - Aree di TU del tipo ZTO C e CP

ARTICOLO 94 ZONE del tipo C, a prevalente uso residenziale

1. Le ZTO del tipo C del Decreto 1444/68 come perimetrare individuano le parti del territorio ad uso urbano, destinate alla formazione di nuovi complessi insediativi nelle loro componenti residenziali e servizi in funzione delle densità edilizie ammesse che permettono insediamenti intensivi o estensivi e sono distinte in: zone elementari C1, C2, C3, C4, CP. Le diverse componenti funzionali presenti nel complesso insediativo delle aree di TU del tipo ZTO C sono poste in correlazione attuativa, attraverso la disciplina del comparto edificatorio (di cui ai precedenti articoli 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82).

Per la zona CP, partecipe della zona del tipo C, costituita da aree di espansione da utilizzare per interventi residenziali d'iniziativa pubblica o mista, l'attuazione avviene attraverso PUA specifico, PEEP.

Le zone CP sono suddivise in due zone CP e CP1.

2. Nelle aree TUC4 localizzate in ambito extraurbano le azioni del PUC sono finalizzate a rendere operativi i principi, le modalità e le tecniche dell'architettura sostenibile e della bioedilizia, compresi quelli tesi al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, recuperando le disposizioni legislative della Regione Campania emesse con D.G.R. n° 659 del 18 aprile 2007 *"Indirizzi in materia energetico - ambientale per la formazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)"*, ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della Legge Regionale 16/2004 e del Protocollo ITACA sintetico.

In tali ambiti, è obbligatorio utilizzare tecniche costruttive innovative i cui parametri obbligatori sono quelli stabiliti da gli atti di indirizzo regionale e dalla normativa vigente.

Tutti gli interventi dovranno, quindi, obbligatoriamente essere guidati e conformarsi agli obiettivi di qualità energetica ed ambientale del Protocollo ITACA sintetico (Istituto per l'Innovazione e Trasparenza degli Appalti e la Compatibilità Ambientale) a cui la Regione Campania ha aderito, e dovranno garantire, anche attraverso l'uso dei materiali eco-compatibili, un comportamento prestazionale, in termini di rendimento energetico, superiore almeno del 30% di quello previsto dalla vigente normativa e un punteggio 5 che "rappresenta una prestazione considerevolmente avanzata rispetto alla pratica corrente migliore, di carattere sperimentale" nella scala di valutazione del protocollo ITACA.

A tal fine andranno ricercate soluzioni tecnologiche avanzate in ordine: alla gestione dei rifiuti urbani; alla riduzione delle emissioni in atmosfera e delle risorse idriche; agli standards di efficienza energetica, preferibilmente di tipo passive e bioclimatiche, in grado di limitare il fabbisogno di energia primaria annuo per metro quadrato di superficie utile (necessario per riscaldamento, raffrescamento, produzione di acqua calda sanitaria ed illuminazione) di almeno il 30% rispetto ai valori riportati nell'allegato C - numero 1), tabella 1.3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n° 192, così come modificato dal Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 n° 311 e successive modificazioni e integrazioni.

3. Negli interventi edilizi delle zone CP e CP1 si fa obbligo che i programmi costruttivi siano finalizzati a realizzare manufatti con le soluzioni tecnologiche di cui al precedente comma 2 finalizzate alle seguenti caratteristiche: edifici di bioedilizia ad alta sostenibilità ambientale con caratteristiche sperimentali, nel rispetto dei parametri imposti dalla normativa di legge per il contenimento dei consumi energetici di cui al D. lgs n° 311/2006 per le classi energetiche A, B, C, definite sulla base dell'indice di prestazione energetica EP di consumi di Energia.

Primaria totale dell'edificio con limite massimo di consumo di energia pari a 70Kwh/mq/anno.

ARTICOLO 95 Disciplina

1. Modalità d'intervento.

- **Aree TU** del tipo ZTO C:
 - ✓ Intervento indiretto attraverso disciplina del comparto (articoli 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82) e le specifiche disposizioni per accedere all'intervento diretto (permesso a costruire unitario) disciplinato dai precedenti articoli citati, e le grandezze del successivo articolo.
 - ✓ Alle aree TU del tipo C (C1, C2, C3, C4), si applicano gli articoli 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82. Alle aree di TU del tipo C, ricadenti nella fascia di protezione del corridoio ecologico si applicano le misure dell'articolo 41.
 - ✓ Alle aree TU del C (C1, C2), si applica una premialità per la previsione delle disposizioni di cui all'articolo 17 comma 9 estese all'intero fabbricato o complesso insediativo pari al 5% della volumetria ammissibile, indipendentemente dall'entrata in vigore del regolamento di cui all'articolo 5 comma c.
 - ✓ Alle aree si applicano le premialità dell'articolo 115 (commi 5, 6, 7, 8, 9) secondo le procedure previste.
 - ✓ L'API può introdurre modalità di allestimento delle attrezzature pubbliche secondo il 2° comma dell'articolo 81, anche in relazione a volumetrie residenziali pubbliche, la localizzazione della SC e le categorie delle destinazioni d'uso oltre quelle residenziali.
- **Aree CP** del tipo ZTO C:
 - ✓ Intervento indiretto attraverso disciplina del PUA, d'iniziativa pubblica, privata o mista.
 - ✓ Alle aree tipo CP, ricadenti nella fascia di protezione del corridoio ecologico si applicano le misure dell'articolo 41.
 - ✓ L'API può introdurre modalità di allestimento delle attrezzature pubbliche.
 - ✓ Nelle zone elementari CP di Capodimonte, (da CP 01 a CP 09) l'intervento è configurato come diretto applicando $IT = 3,0 \text{ mc/mq. (1,0 mq/mq)}$. Nelle altre zone elementari CP, dedotte da aree TU o MU o zone elementari CP1 si attua con intervento indiretto secondo i parametri del successivo articolo 97.

- **Aree CP** dedotte da SC delle aree di TU del tipo ZTO C:
 - ✓ Intervento indiretto attraverso disciplina del PUA, d'iniziativa pubblica, privata o mista (secondo le grandezze dell'articolo 97).
 - ✓ Alle aree TU ricadenti nella fascia di protezione del corridoio ecologico si applicano le misure dell'articolo 41.
 - ✓ L'API può introdurre modalità di allestimento delle attrezzature pubbliche.

2. Destinazioni ed usi

Art. 10: a1, a2, b1, b2, b3, c1, c2, c3, c4, c5, d, e1, e2, f1 (se compatibile), h1, h2.

3. Categorie d'intervento

Articolo 14: MO, MS, RC-RES, RC-RIC, RC-RIC-A, RC-RIC-B, RE-RIP-TIP, RE-RIS-PAR, RE-RIP-ED, SOP, NE.

Sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 13, 15, 16 (fino al punto 9), 18.

L'intervento di completamento (anche nei casi 6.2 dell'articolo 14) comporta la dotazione di spazi pubblici conformi al DM 1444/68 integranti la domanda d'uso residenziale generata dall'intera zona normativa elementare parzialmente edificata.

Nelle zone TU C1, C2, CP e CP dedotte da SC, è sempre ammessa la funzione commerciale o terziaria pari al 20% della volumetria ammissibile (o della SUL) da localizzarsi ai piani terra dei manufatti edilizi residenziali o in manufatti specifici, mentre nella zona C3 la quota ammessa è del 30%.

ARTICOLO 96 Spazi pubblici

Gli interventi devono perseguire la dotazione di spazi pubblici configuranti aree per spazi pubblici, che devono integrarsi con gli spazi pubblici già esistenti.

Nei piani attuativi, vanno applicate le disposizioni della LR 16/04, con destinazione ad uso pubblico di superficie di suolo pari a mq 20.00 per abitante insediato secondo la ripartizione prescritta.

Va altresì rispettata la perimetrazione riportata nelle cartografie di PUC. Nelle aree TU tipo C è ammesso, previo autorizzazione del Comune, che la superficie per attrezzature pubbliche, comunque calcolata, va ripartita in 50% per verde, sport ed attrezzature e 50% per parcheggi pubblici, oltre i parcheggi pertinenziali.

Le zone C2, C3, C4, in caso di richiesta del promotore immobiliare è considerata idonea per l'allestimento di complessi residenziali pubblici o di edilizia sociale o finalizzate a specifiche categorie sociali con riferimenti a bandi regionali o statali.

In tal caso, l'approvazione in giunta della richiesta del promotore, conferisce alla zona i parametri della zona CP con IT = 0,3 mq/mq.

Restano, in ogni caso confermati gli altri parametri della zona CP.

ARTICOLO 97 Grandezze delle aree di TU e zone specifiche CP

indicatore		TU tipo C1 (alta densità)	TU tipo C2 (media densità)	TU tipo C3 (bassa densità)	TU tipo C4 (bassissima densità)	Aree CP dedotte da SC e zone CP1 (PUA)
SI	MQ	50% ST	55% ST	60% ST	65% ST	
SC	MQ	50% ST	45% ST	40% ST	35% ST	
SC	MQ	CP, F	CP, F	CP, F	F	
IT(ST)	MQ/MQ	0,316	0,20	0,150	0,083	0,2
IT (SI)	MQ/MQ	0,632	0,36	0,25	0,13	
HE (max)	M	Senza limite	Senza limite	12	7,5	18
Num. piani		6	5	4	2	6
DC	M	5 od in confine	5 od in confine	5 od in confine	5 od in confine	5 od in confine
DS	M	8*	8*	5*	5*	8*
DE	M	10 (se finestrati)	10 (se finestrati)	10 (se finestrati)	10 (se finestrati)	10 (finestrati)
TE						
AP	MQ/ab	20	20	20	20	20
Jc	MC/V	110	110	110	110	110
DA	n/SUL	2 per 100mq di SUL	2 per 100mq di SUL	2 per 100mq di SUL	5 per 100mq di SUL	
SP	%	30% ST	30% ST	35% ST	40% ST	5 per 100mq di ST
PPR	MQ	RUEC	RUEC	RUEC	RUEC	RUEC
IC	AC/SF	senza limite	senza limite	senza limite	senza limite	non inf. a 0,3

* (dentro il centro abitato, all'esterno valgono le norme dell'articolo 65, comma 4)

Prescrizioni per le aree TUC.

Per le aree TUC (1, 2, 3, 4) localizzate in corrispondenza delle gallerie urbane è prescritto, preventivamente all'attuazione del comparto, il parere dell'ANAS o dell'ente competente.

In caso di parere negativo da parte dell'ANAS, l'area conformante TUC, nell'ambito degli API, assumerà destinazione F2z con possibilità compensativa della suscettività edificatoria attribuita dal PUC da trasferire fuori sito e senza applicazione dei parametri di trasferimento di cui all'art. 33.

Capo 24° - Aree di TU del tipo D e ZTO del tipo D

ARTICOLO 98 ZONE del tipo D, a prevalente uso produttivo

Le ZTO del tipo D del Decreto 1444/68, individuano parti del territorio destinate alla formazione di complessi insediativi nelle loro componenti produttive, residenziali e servizi, articolata in aree di TU tipo D3 e ZTO tipo D1, D2, D3, D4, D5, D6, caratterizzate da regole di intensità di utilizzazione ed impianto tipo morfologico.

Le diverse componenti funzionali sono poste in correlazione attuativa, attraverso la disciplina del PUA d'iniziativa pubblica o privata o del comparto edificatorio della legge 16/04 (di cui ai precedenti articoli 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82).

Nel presente Capo si specifica la disciplina delle zone elementari e le modalità attraverso PUA, e quella dei comparti.

ARTICOLO 99 Disciplina generale per le zone elementari D

1. Gli interventi edilizi di completamento e quelli sul patrimonio edilizio esistente ricadente nelle zone elementari del tipo D e nelle aree di TU tipo D sono sempre ammessi, secondo modalità dirette, anche in assenza di PUA, ad eccezione delle zone D4.

1.1 Le categorie d'intervento sono quelle dell'articolo 14: MO, MS, RC-RES, RC-RIC, RC-RIC-A, RC-RIC-B, RE-RIP-TIP, RE-RIS-PAR, RE-RIP-ED, SOP, NE.

L'intervento comporta la dotazione di spazi pubblici conformi al DM 1444/68 integranti la domanda d'uso funzionale generata dal completamento edilizio o dalla modifica di destinazione d'uso. Si applicano gli articoli 11, 12, 13, 15, 16.

2. Nella ZTO D (per gli edifici esistenti o per quelli nuovi) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come disciplinate dall'articolo 10:

D1: a1 (5% VC), b2, b3, c1, c2, c3, c4, c5, c6, d, e1, e2, f1, f2, f3, f4, f5, f6, f7, h1, h2, h3.

D2: a1 (10% VC), b2, b3, b4, b5, b6, bar, pub, pizzerie, c2, c3, c4, c5, c6, d, f4, f5, f6, f7, h1, h2.

D3: a2 (20% VC), a2, c1, c2, c3, c4, c5, c6, d, e1, e2, f5, h1, h2.

D4: valgono le prescrizioni del piano ASI.

D5: usi produttivi per l'attività estrattiva.

D6: a1, a2 (10% VC), b2, b3, c1, c2, c3, c4, c5, c6, d, e1, e2, f1, f2, f3, f4, f5, f6, f7, h1, h2, h3.

3. Modalità d'intervento

- Aree di TU D2, D3 del tipo ZTO D:
 - ✓ Intervento indiretto attraverso disciplina del comparto (articoli 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82) e le grandezze dell'articolo 106; alle aree ricadenti nella fascia di protezione del corridoio ecologico si applicano le misure dell'articolo 41.

- ✓ L'API può introdurre modalità di allestimento delle attrezzature pubbliche secondo il 2° comma dell'articolo 81, anche in relazione a volumetrie residenziali pubbliche, la localizzazione della SC e le categorie delle destinazioni d'uso oltre quelle residenziali.
- Aree D1, D2, D3 del tipo ZTO D:
 - ✓ Intervento indiretto attraverso disciplina del PUA (o PIP, o PLC), d'iniziativa pubblica, privata o mista, alle aree ricadenti nella fascia di protezione del corridoio ecologico si applicano le misure dell'articolo 41.
 - ✓ E' ammesso per le zone D1, D2, l'intervento diretto per aree inferiori a mq 10.000 ma con LM maggiore di mq 2.000. Per lotti maggiori di mq 10.000 l'attuazione avviene tramite PUA d'iniziativa dei privati.
 - ✓ E' ammesso per le zone D3, l'intervento diretto secondo le prescrizioni del successivo articolo 103, commi 3, 4, 5.
 - ✓ L'API può introdurre modalità di allestimento delle attrezzature pubbliche.
- Aree D4 del tipo ZTO D:
 - ✓ Alle aree del tipo D4 (aree ASI), ricadenti nella fascia di protezione del corridoio ecologico si applicano le misure dell'articolo 41.
- Riduzione Superficie compensativa nelle aree/zone elementari TU D2, D3:
 - ✓ E' ammessa la riduzione della superficie compensativa (SC) secondo i limiti prescritti dell'art. 106 in caso d'impossibilità al rispetto della SULV monetizzando il valore delle aree non cedute.

L'API provvederà a definire i criteri di tale monetizzazione.

ARTICOLO 100 Convenzione

1. La convenzione regola gli impegni che il concessionario assume nei confronti dell'amministrazione comunale, con riferimento alla dotazione e qualificazione di spazi pubblici, all'allestimento degli stessi, al loro trasferimento al demanio comunale, alla loro manutenzione.

ARTICOLO 101 Disciplina della zona D1 del tipo D

1. Zone elementari del tipo D, costituita da aree destinate ad attività produttive (industriali, artigianali o laboratoriali, logistica, ricerca, interporto e relative attrezzature) di iniziativa privata o pubblica, attività commerciali e della turistico ricettive. Si applicano le prescrizioni dell'articolo 99.

2. Aree a standard di cui al DM 1444/68:

- 10% di ST per parcheggi
- $IT = 3,00 \text{ mc/mq}$
- $AC = 0,5$
- $DS = 20 \text{ metri}$
- $DF = 10 \text{ metri}$
- $DC = 10 \text{ metri}$

ARTICOLO 102 Disciplina della zona D2 del tipo D

Zone elementari del tipo D, costituita da aree destinate ad attrezzature produttive artigianali, commerciali in genere, media o grande distribuzione commerciale, chioschi, servizi connessi (banche, uffici, postali, ristoranti, impianti di distribuzione di carburanti e simili). Si applicano le disposizioni del precedente articolo 99 e articolo 13, paragrafo 2.

1. In conformità al comma 4 dell'art.2 della LR 1/2000 la superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata, come auto, mobili ed elettrodomestici, legnami, materiali per l'edilizia, è limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato attribuendo la restante superficie a magazzino, deposito o superficie espositiva. In tutte le aree di mercato è esercitabile la vendita da parte dei produttori agricoli.

2. Disciplina di intervento:

L'utilizzazione deve essere regolamentata da PUA, d'iniziativa pubblica o privata estesi all'intera area della zona elementare od a parte di essa (estensione minima ettari 1). Per l'intervento diretto di cui al comma 3, articolo 99 o loro completamenti viene utilizzato IF. L'utilizzazione edilizia dei suoli avviene in base ai seguenti indici:

IT = 2,5 mc/mq

IF = 3 mc/mq

DC = metri 5 in aderenza o in confine

DS = metri 10 (dentro il centro abitato, all'esterno valgono le norme dell'art. 65, c.4)

DF = metri 10

AP = Secondo la disciplina del RUEC

SULV = 2.500 mq/ha

SULVC non maggiore del 30% di SULV (compreso l'eventuale quota residenziale)

AC con riferimento a SULVC non maggiore di 0,5 SF

E' ammessa SULV maggiore di 2.500 mq/ha (fino a 5.000 mq/ha) a condizione che AP prevista dall'articolo 13 paragrafo 2° venga incrementata del 25%.

3. L'API può introdurre dopo il 1° triennio nuove definizioni alle destinazioni d'uso.

3bis. Nel caso in cui aree appartenenti alla stessa particella esistente all'atto della proposta del PUC in Giunta Municipale siano attraversate da strade di piano del PUC ma assumono la stessa destinazione urbanistica è ammessa la possibilità del trasferimento di SUL o volumetria di una delle parti a favore dell'area ed a condizione che per l'area che trasferisce SUL o volumetria sia dichiarata l'inedificabilità (a meno della realizzazione di parcheggi pertinenziali e non) attraverso atto notorio sottoscritto dal proprietario e dal tecnico da allegarsi alla domanda di permesso di costruzione.

4. In caso di aumento della SULV di immobili esistenti (già a destinazione commerciale all'atto della proposta in giunta del PUC), attraverso la realizzazione di soppalchi, la dotazione di standard per parcheggi (pertinenziali e pubblici) non realizzabile per insufficienza del lotto esistente è monetizzabile (articolo 13, paragrafo

2, comma 2.4) ovvero è ammessa la realizzazione di tali parcheggi in lotto libero nell'ambito di raggio d'influenza di metri 300 a condizione che il predetto lotto sia attestato su strada pubblica o abbia accesso su strada pubblica).

5. Per la disciplina delle stazioni di servizio ed impianti di distribuzione di carburanti esistenti e di nuovo allestimento vale quanto prescritto all'articolo 65, paragrafo 6, commi 6.1.1, 6.1.2.

ARTICOLO 103 Disciplina della zona D3 del tipo D

1. Zone elementari del tipo D, destinate ad attrezzature per il turismo, la ricettività a rotazione d'uso, la congressualità, ed i servizi connessi, il turismo all'aria aperta, campi da golf.

2. Fermo restando le attività del comma precedente e quanto disciplinato all'articolo 99, si stabilisce che le zone D3 sono suddivise in 4 tipi di macrofunzioni:

Funzioni e attività dense: alberghi, ricettività a rotazione d'uso (residenze turistiche a2, articolo 10), congressualità, servizi e attrezzature connesse.

Funzioni e attività aperte: agricampeggi, campi da golf, turismo all'aria aperta, servizi e attrezzature connesse.

Funzioni e attività miste: (attività dense ed attività aperte).

3. Disciplina d'uso per “**funzioni e attività dense**”:

IT = 0,5 mq/mq (in caso d'intervento diretto IT corrisponde ad IF)

Altezza max.: metri 15 (numero di piani 5)

Parcheggi, punto 2.3, paragrafo 2, articolo 13:

parcheggi pubblici: mq 8 per posto letto localizzati sul 30% della superficie scoperta (L.R. 14/82, Tit. 11, Par. 1.9);

parcheggi pertinenziali: legge 122/89.

Superficie permeabile destinata a verde attrezzato: 50% della superficie scoperta;

Indice di piantumazione: 12 alberi di essenze pregiate ogni 100 mq di pavimento;

LM per intervento diretto = mq 10.000. Per aree maggiori di mq 10.000 l'attuazione avviene attraverso PUA d'iniziativa dei privati.

4. Disciplina d'uso per “**funzioni e attività aperte**”:

IT = 0,05 mq/mq

Altezza max.: mt 7,50 (numero dei piani 2)

Parcheggi, punto 2.3, paragrafo 2, articolo 13:

parcheggi pubblici: mq 8 per posto letto localizzati sul 30% della superficie scoperta (L.R. 14/82, Tit. 11, Par. 1.9);

parcheggi pertinenziali: legge 122/89.

Superficie permeabile destinata a verde attrezzato: 70% della superficie scoperta (L.R. 14/82);

Indice di piantumazione: 12 alberi di essenze pregiate ogni 100 mq di pavimento;

AP = 80 mq ogni 100 mq di pavimento di cui il 50% per parcheggi pubblici e il 50% per verde attrezzato.

LM per intervento diretto = mq 20.000. Per aree maggiori di mq 20.000 l'attuazione avviene attraverso PUA d'iniziativa dei privati.

5. Disciplina d'uso per "funzioni e attività miste":

IT = 0,3 mq/mq

Altezza max.: mt 13,50 (numero di piani 3)

Parcheggi, punto 2.3, paragrafo 2, articolo 13:

parcheggi pubblici: mq 8 per posto letto localizzati sul 30% della superficie scoperta (L.R. 14/82, Tit. 11, Par. 1.9);

parcheggi pertinenziali: legge 122/89.

Superficie permeabile destinata a verde attrezzato: 70% della superficie scoperta (L.R. 14/82);

Indice di piantumazione: 12 alberi di essenze pregiate ogni 100 mq di pavimento;

AP = 80 mq ogni 100 mq di pavimento di cui il 50% per parcheggi pubblici e il 50% per verde attrezzato.

LM per intervento diretto = mq 25.000. Per aree maggiori di mq 25.000 l'attuazione avviene attraverso PUA d'iniziativa dei privati.

6. Fino all'attuazione della previsione del PUC, possono essere attuati sui lotti della zona D3 contenenti immobili esistenti interventi di completamento e interventi di cui al precedente punto 1.1 e 2 dell'articolo 99.

7. L'API può introdurre dopo il 1° triennio modifiche alle destinazioni d'uso ed ai parametri di cui ai precedenti commi 3, 4, 5.

ARTICOLO 104 Disciplina della zona D4 e D5 del tipo D

D4 - zone per insediamenti produttivi ASI.

Valgono le norme del piano ASI.

Si confermano le prescrizioni dell'articolo 41.

D5 - zone elementari del tipo D, costituita da aree ad usi produttivi per l'attività estrattiva.

Le zone normative del tipo D5 utilizzate come cave sono soggette a tutti i vincoli speciali di legge, e in particolare, all'obbligo del rimodellamento del terreno e alla ricomposizione del manto vegetale. L'attività estrattiva deve svolgersi senza menomare l'equilibrio idrogeologico dei luoghi e le possibilità di protezione

antisismica. In tali zone é consentita solo l'edificazione dei manufatti di servizio strettamente necessari, preferibilmente di carattere precario. Si applicano gli interventi dell'articolo 17, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 48, 50.

In assenza di preventiva autorizzazione da parte della Regione Campania è fatto assoluto divieto avviare attività di tipo estrattivo.

ARTICOLO 105 Disciplina della zona D6 del tipo D

1. Zone, destinate ad attività produttive plurime (industriali, artigianali o laboratoriali, ricerca, interporto e relative attrezzature), logistica e/o nuove aree ASI, con riferimento alle prescrizioni dei precedenti articoli 99 e 100.

2. Con riferimento alla logistica si assume come riferimento: la logistica industriale (gestione fisica, del flusso dei prodotti dalle fonti di approvvigionamento ai clienti finali), la logistica dei grandi volumi (gestione e movimentazione di materie prime, semilavorati o prodotto finiti), la logistica di supporto (gestione di prodotti ad alta tecnologia) e la Logistica di ritorno, che è il processo di pianificazione, implementazione e controllo dell'efficienza delle materie prime, dei semilavorati, dei prodotti finiti e dei correlati flussi dal punto di recupero, al punto di origine).

3. Il sistema logistico può essere costituito anche da segmenti distinti. E' ammesso nel sistema logistico la presenza di attività commerciali, turistico ricettive e residenziali da considerarsi attività complementari al sistema.

Il complesso insediativo di tipo residenziale dovrà contemperare adeguate quote di tipologie unifamiliari, finalizzate a garantire la ricostituzione di una realtà ambientale il più possibile reintegrativa e simile a quella esistente.

Si attua attraverso PUA dell'intera ZTO di iniziativa pubblica, privata o mista. Oppure attraverso PUA parziali per aree non inferiori mq 100.000, di iniziativa pubblica privata o mista. Le superfici interessate dai PUA parziali sono individuati da un "master plan", approvato dalla G.M., di iniziativa pubblica ed avente valore di studio di fattibilità.

Per "master plan" s'intende il piano volumetrico esteso all'intera zona elementare D6, con identificazione dei lotti, infrastrutture (pubbliche e private), servizi pubblici, parametri urbanistici e identificazione delle strategie d'indirizzo anche temporali attraverso le quali uno o più soggetti (pubblici, privati o misti) delineano le azioni programmatiche finalizzate all'ottenimento del risultato atteso derivante dall'attuazione delle previsioni dell'area riservata alla logistica.

Il Master Plan di cui al precedente comma potrà essere modificato ogni 3 anni in sede di formulazione dell'API in funzione dello stato di attuazione delle previsioni ed in funzione degli eventuali aggiornamenti degli obiettivi pubblici, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- **SUL** = 5.000 Mq/Ha (compreso attività pertinenti della logistica, commercio, turismo, residenze, ecc.);
- **AC** (area coperta) = 50% del lotto (così come individuato dal PUA o dal piano volumetrico – master plan, di cui al precedente comma 5.1);

- **DC** (distanza dai confini) = 10 metri dal lotto o dal confine dell'area D6 così come perimetrata dal PUC
- **DF** (distanza dai fabbricati) = 20 metri
- **DS** = 20 metri dalle strade
- **AP** (aree pubbliche) = standard art. 5 DM 1444/68 punto 1
- **AUP** (aree di uso pubblico)= standard art. 5 DM 1444/68 punto 2
- **Hmax** = 20 mt (ad eccezione di silos o comparti automatizzati e comunque non maggiori di mt 40 ed a condizione che la superficie del silos o del predetto comparto autorizzato non superi il 35% della SUL)
- **Sup. permeabile** = 15% della superficie del lotto compreso i parcheggi

Il PUC stabilisce, altresì, che le funzioni non preminenti di cui all'art. 99 (relativamente alla zona D6 per le quali si assume come funzioni preminente quelle della logistica) potranno variare a seguito di modifica di nuovo piano volumetrico d'approvarsi contestualmente all'API a decorrere dal 2° triennio.

6. Gli API possono introdurre:

- modifiche alle destinazioni d'uso funzionale ripartendo le quote commerciali, artigianali, industriali e logistica.
- modalità d'attuazione attraverso PUA d'iniziativa pubblica, privata o mista, non estesa all'intera zona elementare.

ARTICOLO 106 Grandezze da utilizzare per aree TU D2 e D3

Per le aree TU D3 sono ammesse le funzioni di cui al 2° comma dell'articolo 103 con le prescrizioni conseguenti a meno di IT, mentre per le TUD2 sono ammesse le funzioni di cui al comma 1 e al comma 2 dell'art. 102.

indicatori		Aree TU tipo D2	Aree TU tipo D3
SI	MQ/HA	80% ST	70% ST
SC	MQ/HA	20% ST	30% ST
SUL	MQ/MQ	0,3	0,5
HE	M	10	15
N.piani		1	5
DC	M	10	10
DS	M	20*	20*
DE	M	10	10
AP	MQ	10% ST	10% ST
DA	n/SUL	5 per 100mq di SUL	5 per 100mq di SUL
SP	%	30% ST	30% ST
PPR	MQ		RUEC

*(dentro il centro abitato, all'esterno valgono le norme dell'articolo 65, comma 4)

TITOLO V IL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI

Capo 25° - ZTO del tipo F, il sistema degli spazi pubblici

ARTICOLO 107 Classificazione ed articolazione

La zone F è suddivisa in F1z, F2z, F1T, F2T, F3, F4, F5, F6 (articolo 86).

Nelle zone F1z sono comprese, ai sensi dell'articolo 1 della LR 9/90 le aree per attrezzature religiose.

ARTICOLO 108 Dotazione minima di spazi pubblici nelle zone a prevalente uso residenziale

Il PUC propone lo standard pari a mq 20 ad abitante, con la seguente ripartizione:

- a)** mq 5 per abitante, per aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie d'obbligo);
- b)** mq 2,5 per abitante, di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);
- c)** mq 10 per abitante, di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- d)** mq 2,5 per abitante, di aree per parcheggio pubblico.

Rientrano nella zona del tipo F1/z lettere a) e b), nella zona del tipo F2/z lettera c), nella zona del tipo F1/z lettera d). Nel perimetro delle ST o SI in mancanza di indicazioni d'uso, è possibile modificare le ripartizioni tra le classi, con destinazione a giardini e parcheggi della complessiva superficie destinata a standard.

ARTICOLO 109 Dotazione minima di spazi pubblici di ruolo territoriale

Il PUC propone lo standard pari a 17,5 mq per abitante, con la seguente ripartizione:

- a)** mq 1,5 per abitante, destinati ad attrezzature per l'istruzione superiore;
- b)** mq 1 per abitante, per spazi destinati ad attrezzature sanitarie e ospedaliere e servizi vari.
- c)** mq 15 per abitante, per spazi destinati parchi urbani.

Rientrano nella zona del tipo F1/t lettere a), b), nella zona del tipo F2/t lettera c).

ARTICOLO 110 Efficacia della rappresentazione grafica

La perimetrazione dello spazio pubblico partecipa della zona elementare del tipo F1 e F2 rappresentata nella cartografia di PUC ha ruolo prescrittivo.

Ha ruolo prescrittivo nei comparti edificatori qualora oggetto di scheda di progetto degli API, assunti come fondamento per l'attuazione diretta.

ARTICOLO 111 Perimetrazione degli spazi pubblici

Nelle aree di MU tipo B o di TU tipo C, D, F, gli standard conseguenti al bisogno generato dall'intervento (comprese nella SI) sono riferiti ai bisogni specifici, non incidono nel soddisfacimento del fabbisogno pregresso. Le aree compensative sono volte a soddisfare il bisogno pregresso delle zone edificate o parzialmente edificate.

ARTICOLO 112 Zona del tipo F, già configurante spazi pubblici

1. Nei differenti nuclei insediativi dell'agglomerato urbano, il PUC individua zone elementari, configurate da aree già utilizzate per spazi pubblici, o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, integranti l'insediamento residenziale, denominandole come zone del tipo F, costitutiva di spazi pubblici, di ruolo locale (art. 3 DM 1444/68) o di ruolo generale ai sensi dell'articolo 4 del predetto decreto.
2. La rappresentazione grafica specifica attraverso simbolo la tipologia della classe.
3. L'uso di suolo della zona F, non soddisfa il fabbisogno teorico di aree da destinare ad attrezzature pubbliche comunali per la popolazione stimata. Il soddisfacimento viene perseguito nel PUC.
4. Nel perimetro della zona elementare del tipo F (esistente) si persegue la conferma dell'attuale utilizzazione dello spazio pubblico, costruito e non.
5. Al fine di facilitare l'utilizzazione degli immobili esistenti ricadenti nelle aree F, l'amministrazione può deliberare, attraverso gli API la modifica delle modalità di utilizzazione dello spazio pubblico, con motivazione appropriata, correlata al progetto edilizio dell'opera, nonché la modifica delle destinazioni urbanistica degli immobili esistenti in conseguenza di alienazione degli immobili stessi o acquisizione degli stessi al patrimonio comunale.

ARTICOLO 113 La zona F1z, F2z, F3 di nuova produzione

L'insieme di nuovi spazi pubblici volta al soddisfacimento del fabbisogno pregresso assume la denominazione di: F1/z, destinata alle attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, mercati rionali, l'istruzione, asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo; F2/z, destinata a giardini pubblici ed impianti per il gioco e lo sport; F3 destinata a parcheggi di iniziativa pubblica o privata.

Alle aree, ricadenti nella fascia di protezione del corridoio ecologico si applicano le misure dell'articolo 41. Per le aree F1z, F2z, F3, fermo restando l'applicazione o meno delle modalità previste negli articoli 31, 32, 33, 34 è ammessa la realizzazione dei privati delle funzioni pubbliche previste dal PUC o dagli API, a condizione che le funzioni pubbliche siano incluse negli API.

I predetti API stabiliscono per ogni area le specifiche funzioni pubbliche da realizzare nel triennio anche attraverso il ricorso ai privati.

In caso di mancata inclusione delle opere pubbliche negli API, le aree rispettive continuano ad essere attuate attraverso iniziativa pubblica e l'acquisizione anche secondo le modalità dei predetti articoli 31, 32, 33, 34.

ARTICOLO 114 Zone F1/z - F2/z - F3 (vedi articolo 86), articolo 3 del DM 1444/68

L'amministrazione comunale può deliberare la modifica delle modalità di utilizzazione indicate nel PUC, con motivazione appropriata, correlata al progetto edilizio dell'opera. La realizzazione delle attrezzature può fare ricorso alle differenti modalità consentite compreso i soggetti privati attraverso la finanza di progetto.

Alle aree, ricadenti nella fascia di protezione del corridoio ecologico si applicano le misure dell'articolo 41.

Fanno parte della zona F1/z le piazze esistenti (slarghi, viabilità, ecc. evidenziate nella legenda delle tavole P8 in scala 1:2000 con valore esclusivo per l'ambito interno al centro abitato) anche non rappresentate con la sigla nelle cartografie in scala 1:2000 (tavole P8).

Per la zona F1/z, il PUC, stabilisce **IT = 3,4 mc/mq**

ARTICOLO 115 Disciplina della zona elementare del tipo F4 (vedi articolo 86)

Per le zone F4, il PUC stabilisce le seguenti norme:

norme per le zone F4;

norme in funzione dello stato di attuazione delle zone F4;

norme di registro per le zone TU F4;

norme per zone TU F4.

1. Norme per le zone F4

E' costituita da aree finalizzate alla realizzazione di attrezzature direzionali e sociali d'interesse pubblico (funzioni e attività di cui all'articolo 10, b1, c2, c3, c4, c5, c7, d).

L'allestimento delle funzioni o loro completamenti è subordinato alla dotazione di aree per parcheggi (pertinenziali e pubblici) secondo le funzioni specifiche (articolo 13, 2° comma).

Gli indici e parametri di controllo dell'attività urbanistica sono i seguenti:

IT = 0,57 mq/mq

IF = 0,81 mq/mq

HE = metri 12 (Numero piani 4)

DE = 10 metri

DC = 10 metri

DS = 7,5 metri (dentro il centro abitato, all'esterno valgono le norme dell'art. 65, c.4)

Le aree libere devono essere riservate a verde attrezzato, parcheggio.

L'utilizzazione viene regolamentata da PUA d'iniziativa privata (PLC) o per intervento diretto per superfici inferiori a mq 4.000. Nel caso di interventi diretti, si applica IT. L'intervento diretto è ammesso anche per i completamenti.

Alle aree ricadenti nella fascia di protezione del corridoio ecologico si applicano le misure dell'articolo 41.

2. Norme in funzione dello stato di attuazione delle zone F4

Gli immobili esistenti con destinazioni diversa da quella residenziale, (attività di carattere pubblico o d'interesse pubblico) ricadenti in aree F4 possono essere svincolate dalle convenzioni disciplinanti le modalità di utilizzo stabilite per gli stessi, per il diverso regime attribuito agli immobili (interi o parziali), attraverso compensazione al Comune (opzione a scelta del Comune) con la cessione gratuita al Comune del 10% della volumetria a carattere squisitamente pubblico realizzata o da realizzare o il pagamento di un onere commisurato al 10% del valore della volumetria a carattere squisitamente pubblico secondo la valutazione dell'UTE.

3. Norme di registro per le zone TU F4

Nel caso di perimetrazioni di aree TU F4 diverse dai PUA approvati od in corso di approvazione, è consentito che l'intervento proposto mediante il PUA venga ampliato in funzione della nuova perimetrazione senza costituire variante al PUA, ricorrendo le condizioni dell'articolo 26 della legge 16/2004;

4. Norme per zone TUF4

Il PUC stabilisce aree di TU del tipo F4 (aree finalizzate alla realizzazione di attrezzature direzionali e sociali d'interesse pubblico e privato) da attuarsi con le modalità di cui ai precedenti articoli 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82.

Sono ammesse nella SI attività residenziali per il 15% e attrezzature per l'85% le seguenti destinazioni dell'articolo 10, b1, b2, c1, c2, c3, c4, c5, c7, d, e1, edilizia universitaria).

Il 70% della SI deve essere lasciata a verde o parcheggio.

Nei piani interrati o seminterrati sono ammesse funzioni tipo h1, h2, h3.

indicatori		TU F4
SI	MQ	70% ST
SC	MQ	30% ST
SC		F - CP
SUL	MQ	15% residenziale + 85% attrezzature
IT(ST)	MQ/MQ	0,57
IT (SI)	MQ/MQ	0,81
HE	M	Non fissata
N.piani		Non fissati
DC	M	10
DS	M	15*
DE	M	15
AP	MQ	0,20 x SI residenze
DA	n/St	
PPR	MQ	RUEC
AP com.		RUEC

*(dentro il centro abitato, all'esterno valgono le norme dell'articolo 65, comma 4)

ARTICOLO 116 Attrezzature pubbliche F1t, articolo 4 DM 1444/68

Le zone F1/t riguardano aree riservate alle attrezzature ed ai servizi pubblici d'interesse territoriale, previsti dal DM 1444 del 1968, a meno dei parchi. La loro estensione soddisfa le esigenze specifiche delle attrezzature socio culturali e amministrative d'interesse generale, quelle per l'istruzione superiore, museali, espositive, le attrezzature sanitarie ed ospedaliere e quelle della protezione civile e quelle sportive di rango superiore realizzate da enti pubblici.

L'utilizzazione avviene in base a programmi e progetti delle competenti amministrazioni, privati, STU, secondo **IT massimo 3 mc/mq.**

Valgono le disposizioni con riferimento alle modalità di acquisizione delle aree dell'articolo 33. In mancanza di iniziativa di trasformazione urbanistica conforme alle prescrizioni di piano, l'edilizia esistente può essere oggetto MO, MS, RE.

Alle aree, ricadenti nella fascia di protezione del corridoio ecologico si applicano le misure dell'articolo 41. Nelle aree di pertinenza degli istituti di istruzione superiore (di secondo grado) è consentita la nuova realizzazione o trasformazione di volumi esistenti da destinare a laboratori a servizio delle università e/o altri centri di ricerca pubblica.

Zona destinata ad attrezzature ferroviarie

L'utilizzazione delle zone avviene in base a programmi e progetti d'iniziativa delle competenti amministrazioni, concertati con il comune. Sono strumenti d'intervento le singole concessioni e autorizzazioni.

Nella concertazione il comune si avvarrà delle indicazioni progettuali specificate negli elaborati di dettaglio concernenti comparti edificatori inglobanti aree di proprietà delle FF.SS.

Con riferimento allo spazio pubblico destinato al trasporto su sede specializzata di ruolo locale, la rappresentazione tipo morfologica e funzionale proposta negli elaborati del PUC consente l'attuazione diretta degli interventi, sulla base di progetto edilizio delle opere.

ARTICOLO 117 Attrezzature pubbliche F2t per i parchi pubblici urbani

Il PUC classifica le aree di parco urbano come attrezzature di interesse generale. L'attuazione può avvenire d'iniziativa pubblica (PUA) o privata attraverso PU.

Sono ammessi attività e funzioni di cui all'articolo 10, b1, b3, c1, c5, d, e1, e2, che s'integrano con le funzioni del parco con i parametri d'intervento dedotti dalla tipologia d'intervento e le modalità d'acquisizione dell'articolo 33.

In mancanza di iniziativa di trasformazione urbanistica per gli interventi sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di MO, MS, RE. Alle aree ricadenti nella fascia di protezione del corridoio ecologico si applicano le misure dell'articolo 41.

ARTICOLO 118 Disciplina delle zone elementari del tipo F5

1. Le zone F5 riguardano servizi speciali (aree per la protezione civile, aree congressuali, ampliamenti di cimiteri, fiere, depuratori, chioschi, caserme, carceri, attrezzature per stazioni ferroviarie, poligoni, attrezzature universitarie, attrezzature polifunzionali complesse a carattere ricreativo e/o ricettivo, commerciali e del tempo libero) che per la loro natura non rientrano nell'ambito degli standard di cui al DM 1444/68.

2. In corrispondenza del Cimitero, la fascia cimiteriale di cui all'articolo 66 è rappresentata con la zona F5.

In questa specifica zona F5, la disciplina è quella della fascia di rispetto cimiteriale, di cui all'articolo 66, fermo restando la possibilità di allestimento di ampliamenti cimiteriali garantendo il limite minimo della fascia di 100 metri.

3. L'area E1 dell'ansa del fiume Calore è finalizzata alla realizzazione di un Parco Urbano avente carattere naturalistico, ricreativo e sportivo. L'area E1 non è preordinata all'esproprio avente carattere di vincolo conformativo. L'allestimento del predetto Parco può essere attuato dall'Ente Comune, privati e/o soggetti misti.

Le aree F5, fermo restando, la prescrizione di cui al precedente comma 2, sono specificatamente riservate ad interventi di carattere pubblico o d'interesse pubblico. L'utilizzazione può avvenire attraverso progetti esecutivi d'iniziativa pubblica, privata, mista o attraverso il ricorso a concorsi di progettazione secondo le direttive dell'Amministrazione.

Categorie d'intervento immobili esistenti

Articolo 14: MO, MS, RC-RES, RC-RIC, RC-RIC-A, RC-RIC-B, RE-RIP-TIP, RE-RIS-PAR, RE-RIP-ED, SOP, RR.

Sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 13, 15, 16, (fino al punto 9), 18.

Parametri:

IT = 0,60 mq/mq

HE = 15 metri (Numero piani 5)

DC = 5 metri

DS = 10 metri (dentro il centro abitato, all'esterno valgono le norme dell'art. 65, c.4)

DE = 10 metri

L'intervento comporta la dotazione di spazi pubblici conformi al DM 1444/68 integranti la domanda d'uso residenziale generata dall'intera zona normativa elementare parzialmente edificata.

Sono ammessi interventi di riuso attraverso ristrutturazione urbanistica anche senza perimetrazione sulle tavole della zonizzazione urbanistica disciplinati attraverso intervento diretto di iniziativa pubblica o privata.

Qualora l'Amministrazione statale dismetta l'uso di cespiti immobiliari trasferibili a privati promotori, si farà ricorso alle disposizioni dell'area di MU del tipo B2.

Alle aree, ricadenti nella fascia di protezione del corridoio ecologico si applicano le misure dell'articolo 41.

ARTICOLO 119 Disciplina delle zone elementari del tipo F6

1. Si persegue la realizzazione di funzioni sportive di uso pubblico (impianti sportivi coperti o scoperti, cittadelle sportive pubbliche o private, maneggi, agricampeggi, campi da golf, impianti accessori, club house, parcheggi, ecc).

La realizzazione avviene attraverso progetti d'iniziativa privata, pubblica o mista. Fermo restando le norme relative alla tutela nelle aree ricadenti nei limiti di 150 metri dai torrenti e nei corridoi ecologici, è ammesso l'allestimento di strutture sportive scoperte o coperte con strutture leggere geodetiche o similari e modesti volumi tecnici.

Alle aree, ricadenti nella fascia di protezione del corridoio ecologico si applicano le misure dell'articolo 41.

2. Disciplina d'uso

Modalità d'intervento: Intervento indiretto esteso all'intera zona.

E' ammesso l'intervento diretto per aree inferiori a mq 5.000. Per aree superiori a mq 5.000 l'intervento è attuato attraverso PUA d'iniziativa privata o pubblica.

In caso di realizzazione di strutture geodetiche o palestre che prevedono sviluppi particolari, ai fini del calcolo della volumetria si considera quella ottenuta dall'area coperta per un'altezza di metri 4,5).

3. Destinazioni ed usi previsti

Articolo 10: c1, c5, d, e2, g6.

4. Categorie d'intervento sugli immobili esistenti

Articolo 14: MO, MS, RC-RES, RC-RIC, RC-RIC-A, RC-RIC-B, RE-RIP-TIP, RE-RIS-PAR, RE-RIP-ED, SOP, RR.

Sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 13, 15, 16, (fino al punto 9), 18.

5. Parametri urbanistici per gli interventi

IT = 0,21 mq/mq (per gli impianti configuranti cittadella dello sport, di cui al successivo comma 6 **IT** = **0,6 mq/mq**)

HE = 12 metri (sono ammesse deroghe in caso di strutture geodetiche o palestre o impianti sportivi speciali)

DE = 10 metri

DS = 7,5 metri (dentro il centro abitato, all'esterno valgono le norme dell'art. 65, c.4)

DC = 5 metri

L'intervento comporta la dotazione di spazi pubblici conformi al DM 1444/68 integranti la domanda d'uso generata.

6. Il Comune, in caso di aree F6 (d'estensione non inferiore a mq 10.000) incluse nell'API finalizzate alla realizzazione d'impianti sportivi polivalenti, polifunzionali, complessi e tendenti a determinare o completare poli territoriali sportivi privati o pubblici, cittadelle dello sport, potrà fare ricorso a concorsi d'idee o di progettazione secondo quanto disciplinato al comma 3.8 del precedente articolo 75 la cui procedura definita per le aree MU o TU è estesa anche alle aree F6.

7. Per i casi di cui al comma precedente è ammessa la procedura della concessione di cui al 2° comma dell'articolo 35 della LR 16/04 (secondo quanto disposto dai commi 3.9, 3.10, 3.11, 3.12 del precedente articolo 75 esteso anche alle zone F6) e l'API potrà definire parametri diversi di cui al precedente punto 5.

8. Fino all'attuazione delle funzioni della zona è ammesso l'uso agricolo delle aree e sugli immobili gli interventi di cui al comma 4.

9. Fermo restando la disposizione del precedente comma 8, nella zona elementare F6 sono ammesse anche attività commerciali e artigianali non inquinanti, e attività residenziali, purchè:

- insistenti in immobili già realizzati all'atto della proposta del PUC in Giunta Comunale, oggetto d'interventi di ampliamento o sopraelevazione;
- la volumetria realizzata (di tipo residenziale esistente o commerciale o artigianali) soddisfi i parametri urbanistici degli interventi di cui al precedente comma 5° del presente articolo.
- l'intervento realizzato (di tipo residenziale esistente o commerciale o artigianali) rispetti la dotazione di spazi pubblici di cui al DM 1444/68 integranti la domanda d'uso generata dalle attività realizzate.

Fermo restando l'applicazione del precedente comma 2 del presente articolo, per il calcolo della volumetria ammissibile deve essere utilizzato **IT = 0,21 mq/mq** esposto nel 5° comma del presente articolo.

Dal calcolo di tale volumetria ammissibile va sottratta l'eventuale volumetria esistente.

TITOLO VI AMBITO DEI SUOLI NON URBANI

Capo 26° - Il sistema ambientale e territoriale: ambito di tutela mirata E1, E2, e zone elementari E3, E4, E5, E6

ARTICOLO 120 Caratteri generali

Il PUC recepisce le limitazioni all'uso del suolo e all'edificabilità definendo vincoli conformativi conseguenti a leggi, volti alla salvaguardia dei beni ambientali, delle infrastrutture e dei manufatti storici o di valore testimoniale presenti.

L'ambito ad usi non urbani si articola: ambito della tutela mirata E1, E2, e zone elementari E3, E4, E5, E6 del tipo E.

Le aree E1, ed E2 sono considerate ambiti ispirati a disciplina di tutela mirata e salvaguardia perché includono elementi del sistema ambientale definiti nella parte strutturale, le zone elementari E3 sono a disciplina agricola, le zone E4 sono relative agli insediamenti diffusi di tipo storico, le zone E5 sono relative agli insediamenti diffusi, le zone E6 sono aree agricole a potenzialità produttiva.

ARTICOLO 121 Ambiti E1, E2, e zone E3, ricadenti in parchi agricoli e fluviali o archeologici

Le aree E1, E2, e le zone elementari E3, possono far parte o meno di parchi da realizzare attraverso le disposizioni del Progetto Urbano e Programma Integrato.

Fino all'istituzione dei predetti parchi valgono le norme specifiche degli ambiti E1, E2, e delle zone elementari E3.

ARTICOLO 122 Ambito tutela e valorizzazione mirata di primo grado definito con la sigla E1

L'ambito delle E1 ispirate alla tutela e valorizzazione di primo grado sono inedificabili e dedotte dalle aree del sistema ambientale individuate nella parte strutturale ed in quanto costituite da:

1. boschi, aree boscate, boschi igrofili, aree boscate percorse dal fuoco;
2. aree a rischio idrogeologico e aree a rischio frane;
3. corridoi ecologici, fasce di protezione della LR 14/82 inglobati o meno nei corridoi ecologici.
4. oasi faunistiche.

Tali aree, come definite dai punti precedenti, corrispondono alle superfici cartografate nei grafici di progetto e contrassegnate con la sigla E1. In tali ambiti prevalgono i limiti di cui al comma precedente. Gli interventi edilizi ammessi sono quelli descritti dall'art.38 delle presenti NTA. Non è consentito l'esercizio di attività produttive fatta eccezione per quella propriamente agricola, la piccola ristorazione, le attività

extralberghiere, artigianali tipiche di trasformazione di materia prima agricola, attività sportive, ricreative e didattiche. Quanto stabilito con il presente articolo, sotto il profilo dell'inedificabilità, prevale su ogni altra disposizione di natura diversa, anche se derivante dall'attuazione del Progetto Urbano o progetto del parco agricolo e/o fluviale.

Interventi ammessi con intervento diretto:

- Tutela e salvaguardia di cui agli articoli: 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50;
- Uso agricolo;
- Infrastrutture viarie e ferroviarie con interventi di minimizzazione e compensazione degli impatti;
- Attività sportive e del tempo libero di limitato impatto;
- Attività didattiche e di ricerca scientifica;
- Per gli immobili esistenti del tipo residenziale, sono ammessi quelli di cui all'articolo 16, dell'articolo 13 punti 1 e 2 (ad eccezione degli immobili ricadenti in aree A4, R4, A3, R3, del PS dell'Autorità di Bacino), dell'articolo 14 fino alla ristrutturazione edilizia di cui al punto 5.2 con cambiamento di destinazione d'uso (art. 11) per attività g2, g5, g6, g7, g8, g9, g10, g11, g12, g13, dell'articolo 10;
- Per gli immobili esistenti del tipo produttivo, agricolo produttivo o artigianale sono ammessi quelli di cui all'articolo 16, dell'articolo 13 punti 1 e 2 (ad eccezione degli immobili ricadenti in aree A4, R4, A3, R3, del PS dell'Autorità di Bacino), dell'articolo 14 fino alla ristrutturazione edilizia di cui al punto 5.2 con cambiamento di destinazione d'uso (articolo 11) per attività compatibili.

Interventi ammessi nell'ambito del centro abitato o esterno al centro abitato:

Nelle zone E1 ricadenti nell'ambito del centro abitato è ammessa la realizzazione di parchi finalizzati alla rinaturalizzazione delle aree ricadenti, fruizione e valorizzazione. Sono ammesse piste ciclabili, aree giochi, aree di sosta, punti di ristoro, aree didattiche, ecc. l'intervento si attua secondo le modalità degli API. Nel caso d'intervento d'iniziativa privata o mista, la realizzazione è subordinata a convenzione disciplinante modalità d'intervento, oneri e risorse finanziarie dei soggetti attuatori. Gli API disciplineranno le modalità di attuazione dei predetti parchi.

Altri interventi ammessi nell'ambito delle aree E1:

Nell'ambito delle aree E1 ed E2 gli edifici realizzati od in corso di realizzazione possono essere ultimati. Sugli edifici esistenti ed in quelli di cui al precedente comma sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 14 ad eccezione della ristrutturazione urbanistica.

In considerazione che le previsioni del PUC per aree percorse dal fuoco prevedono il vincolo di edificabilità assoluta in quanto classificate E1, senza tener conto della scadenza del predetto vincolo, è prescritto che per tutte le aree percorse dal fuoco che nelle previsioni nel PUC assumono la classe urbanistica E1, al tempo della cessazione del vincolo d'inedificabilità assoluta normativamente stabilita devono intendersi classificate E2.

ARTICOLO 123 Ambito di tutela e valorizzazione mirata di secondo grado, definito con la sigla E2

Le zone E2, pur appartenendo all'ambito di tutela di secondo grado, sono da considerarsi zone agricole del tipo ZTO E. Tutte le attività edilizie sono finalizzate al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'I.A e I.A.P. (art. 2135 Codice Civile), del coltivatore diretto (art. 2083 del Codice Civile); o alla costruzione di manufatti di supporto all'esercizio dell'impresa agricola.

L'attività edilizia è subordinata alla presentazione del piano di sviluppo aziendale.

L'ambito delle aree E2 sono costituite da:

1. componenti morfologiche ad accentuata clivometria;
2. quinte collinari;
3. torrenti e corsi d'acqua minori;
4. aree di interesse archeologico e parco archeologico di nuova istituzione;
5. ambiti di protezione idrogeologico a rischio medio o moderato o basso;
6. luoghi e percorsi panoramici da salvaguardare;
7. crinali;
8. aree di protezione idrologica.

Interventi ammessi con intervento diretto:

- Tutela e salvaguardia di cui agli artt: 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50.
- Uso agricolo.
- Infrastrutture viarie e ferroviarie con interventi di minimizzazione e compensazione degli impatti.
- Attività sportive e del tempo libero di limitato impatto;
- Attività didattiche e di ricerca scientifica;
- Per gli immobili esistenti del tipo residenziale, agricolo produttivo o artigianale, quelli di cui agli articoli 12, 13, 15, 16, 14 fino alla ristrutturazione edilizia totale con cambiamento di destinazione d'uso (articolo 11).
- Incremento volumetrico 20% del VFT.
- Nuova edilizia (residenziale e pertinenziale) per fondi di estensione minima superiore a ettari 1 (per fondo deve intendersi un unico appezzamento costituito da uno o più particelle catastali contigue), con gli indici e le limitazioni di cui alle aree seminate-frutteti (zona E3).
- Destinazioni d'uso ammesse dei fabbricati esistenti di cui all'articolo 10: b1, c1 (limitatamente ai bar), c5 (limitatamente a quelle sportive e religiose, impianti sportivi a servizio della residenza, non comportanti volumetrie, campi polifunzionali tennis, calcetto, pallacanestro, pallavolo, bocce, piscine di contenute dimensioni), d, a1, g1, g2, g3, g4, g5, g6, g7, g8, g9, g10, g11, g12, f1, f5.

E' ammesso, fermo restando le autorizzazioni di legge, l'utilizzo, trasformazione e/o trattamento, da parte delle imprese agricole dei materiali provenienti dallo spietramento dei campi per la realizzazione di manufatti strumentali all'esercizio delle attività agricole aziendali.

ARTICOLO 124 Zone del tipo E3, a prevalente uso agricolo - forestale e pascolivo

La zona del tipo E3 individua le parti del territorio non urbano, destinate ad usi agricoli ed alle attività connesse, con lo specifico obiettivo di disciplinare l'uso degli spazi agricoli, e di incentivare le attività che in esse si svolgono, compatibilmente con gli obiettivi di tutela e salvaguardia conseguenti.

Tutte le attività edilizie sono finalizzate al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'I.A e I.A.P. (art. 2135 c.civ.), del coltivatore diretto (art. 2083 del c.civ.); o alla costruzione di manufatti di supporto all'esercizio dell'impresa agricola. L'attività edilizia è subordinata alla presentazione del piano di sviluppo aziendale asseverato da libero professionista abilitato.

Per lotto minimo è da intendersi l'intera superficie inclusa nel piano di sviluppo aziendale, anche se asservita, sottoposta alla convenzione da stipularsi nelle forme e secondo i contenuti sanciti dalla legge regionale n.13/2008- linee guida del paesaggio paragrafo 6.3.1 lettera g).

1. Interventi ammessi con intervento diretto:

- Tutela e salvaguardia di cui agli articoli: 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 64;
- Uso agricolo;
- Infrastrutture viarie e ferroviarie con interventi di minimizzazione e compensazione degli impatti;
- Attività sportive e del tempo libero di limitato impatto;
- Attività didattiche e di ricerca scientifica;
- Per gli immobili esistenti del tipo residenziale, produttivo, agricolo produttivo o artigianale, quelli di cui agli articoli 12, 13, 15, 16, 14 fino alla ristrutturazione edilizia totale con cambiamento di destinazione d'uso;
- Incremento SUL pari al 20% di quella esistente;
- Nuova edilizia (residenziale e pertinenziale) con indici e limitazioni di cui alle colture appresso specificate;
- Volumetria massima realizzabile 500 mc;
- Destinazioni d'uso ammesse dei fabbricati esistenti di cui all'articolo 10: b1, c1 (limitatamente ai bar), c5 (limitatamente a quelle sportive e religiose, impianti sportivi a servizio della residenza, non comportanti volumetrie, campi polifunzionali tennis, calcetto, pallacanestro, pallavolo, bocce, piscine di contenute dimensioni), d, a1, g1, g2, g3, g4, g5, g6, g7, g8, g9, g10, g11, g13, f1, f5.

2. Aree pascolive - incolte

IF pari a 0,003 mc/mq

IF pari a 0,07 mc/mq per tutte 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.

Altezza massima abitazioni agricole = metri 7,50 (Numero piani 2)

E' vietato trasformare le macchie boschive in altre colture, ed è prescritta l'utilizzazione del bosco ceduo nei limiti previsti dalle norme forestali. Le costruzioni non devono incidere sulle zone boschive o macchie.

3. Aree seminative-frutteti

IF pari a 0,03 mc/mq

IF pari a 0,07 mc/mq per tutte 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.

4. Aree seminative irrigue con colture pregiate: orti a produzione ciclica intensiva

IF pari a 0,05 mc/mq

Per gli altri parametri valgono le disposizioni del punto 3.

ARTICOLO 125 Zone del tipo E4, insediamenti rurali diffusi del tipo storico

La normativa per tali zone è la medesima prevista per le zone E3.

ARTICOLO 126 Zone del tipo E5

Nella logica del contenimento del consumo di suolo, sono ammessi interventi unitari di riqualificazione degli insediamenti edilizi a bassa densità nelle aree periurbane, con particolare riferimento al completamento ed al miglioramento dell'infrastrutturazione primaria, alla dotazione di attrezzature e servizi pubblici, alla promozione di servizi privati, al recupero edilizio ed al miglioramento dei caratteri paesaggistici ed ambientali. L'attività edilizia e di tipo indiretto ed attuata mediante PUA di iniziativa pubblica per singola zona elementare.

Il PUA sarà redatto in ragione dei seguenti parametri:

- densità di popolazione da 50 a 100 ab/Ha, da definirsi in ragione del contesto ambientale-paesaggistico e della distanza dalla perimetrazione del centro storico.

Nelle more di approvazione dei PUA è ammesso l'intervento diretto secondo le modalità e le disposizioni disciplinanti le zone E3.

ARTICOLO 127 Zone del tipo E6

La normativa per tali zone è la medesima prevista per le zone E3.