



# COMUNE DI Q U A R T O

CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI

## NORME TECNICHE ATTUAZIONE

### Revisione

**Adottato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 56 del 17/07/2025**

**Controdeduzioni alle osservazioni con Deliberazione di Giunta Comunale**

**n. 103 del 16/12/2025**

**Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_ del \_\_\_\_\_**

## Indice generale

PARTE I.....	1
PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELLA ATTIVITÀ EDILIZIA.....	1
Principi Generali.....	2
Art.1 - Consumo di suolo.....	2
Art.2 - Diritti sociali e civili.....	2
Art.3 - Qualità e capitale spaziale.....	2
Art.4 - Innovazione, ambiente e vulnerabilità.....	3
Art.5 - Riuso e rigenerazione urbana.....	3
Titolo I – Definizioni Generali e dei Parametri Urbanistico- Edilizi.....	3
Capo I – Definizioni generali.....	4
Art.6 - Costruzione.....	4
Art.7 - Fabbricato o edificio.....	4
Art.8 - Edificio Unifamiliare.....	4
Art.9 - Pertinenza Edilizia.....	4
Art.10 - Destinazione d'uso.....	4
Art.11 - Edificazione in zona agricola per le attività zootecniche ed agricole.....	4
Art.12 - Monetizzazione degli standard.....	5
Art.13 - Parametri Urbanistici.....	7
Art.14 - Parametri Edilizi.....	7
Capo II - Definizioni dei parametri urbanistici.....	7
Art.15 - Superficie Territoriale (St).....	7
Art.16 - Indice di edificabilità Territoriale (It).....	7
Art.17 - Superficie Fondiaria (Sf).....	7
Art.18 - Indice di edificabilità Fondiaria (If).....	8
Art.19 - Carico Urbanistico (Cu).....	8

## NORME TECNICHE ATTUAZIONE - COMUNE DI QUARTO

---

Art.20 - Dotazioni Territoriali.....	8
Art.21 - Superficie Coperta (Sc).....	8
Art.22 – Indice di Copertura (Ic).....	8
Art.23 - Superficie Permeabile (Sp).....	8
Art.24 - Indice di Permeabilita' (Ipt/Ipf).....	8
Art.25 – Cessione, delocalizzazione di Cubatura.....	8
PARTE II.....	11
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....	11
TITOLO 1 - Disposizioni generali.....	12
Capo 1. Oggetto, articolazione ed elaborati del PUC.....	12
Art.26 - Natura, principi e oggetto del Piano Urbanistico Comunale.....	12
Art.27 - Disposizioni strutturali e programmatiche.....	13
Art.28 - Efficacia delle previsioni del PUC.....	14
Art.29 - Elaborati costitutivi del PUC e loro interpretazione.....	15
Art.30 – Finalità della disciplina urbanistica.....	18
Capo 2. Criteri generali relativi agli interventi e alle destinazioni d'uso.....	18
Art.31 - Interventi diretti e indiretti.....	18
Art.32 – Elementi di perequazione urbanistica.....	19
Capo 3. Rapporti con gli altri strumenti urbanistici.....	20
Art.33 - Rapporti con il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.....	20
Art.34 - Rapporti con il Piano Operativo e gli Atti di programmazione degli interventi.....	21
Art.35 - Rapporti con gli strumenti di pianificazione settoriale.....	22
Art.36 - Ambiti a pianificazione attuativa vigente.....	22
Capo 4. - Gestione del PUC.....	22
Art.37 - Regime degli interventi edilizi.....	22
Art.38 - Monitoraggio.....	23
Art.39 - Correzione degli errori materiali.....	23
Art.40 - Norme transitorie – Misure di salvaguardia.....	23
TITOLO 2 – Disposizioni strutturali.....	25

## NORME TECNICHE ATTUAZIONE - COMUNE DI QUARTO

---

Capo 1. Tutele e vincoli sovraordinati.....	25
Art.41 - Efficacia dei vincoli normativi, dei piani sovraordinati e dei piani urbanistici attuativi vigenti.....	25
Art.42 - Aggiornamento e consultazione dei vincoli.....	26
Art.43 - Vincoli ricognitivi e conformativi.....	26
Art.44 - Ambiti di tutela dalla pericolosità / rischio idraulico e da frane.....	28
Art.45 - Risorse paesaggistiche ai sensi del Codice dei Beni Culturali.....	30
Art.46 - Risorse archeologiche ai sensi del Codice dei Beni Culturali.....	31
Capo 2. Sistemi e reti.....	32
Art.47 - Articolazione e ruolo.....	32
Art.48 - Obiettivi e requisiti.....	32
Capo 3. Sistema infrastrutturale.....	32
Art.49 - Generalità.....	32
Art.50 - Rete stradale.....	33
Art.51 - Rete pedonale e ciclabile.....	34
Art.52 - Rete ferroviaria e relative stazioni.....	34
Art.53 - Intersezioni stradali e Nodi di interscambio modale.....	35
Capo 4. Sistema insediativo.....	36
Art.54 - Generalità.....	36
Art.55 - Classificazione del territorio comunale.....	37
Capo 5 – Attuazione del PUC.....	37
Art.56 – Strumenti di attuazione.....	37
Art.57 – Presupposti al rilascio e/o formazione dei titoli abilitativi.....	38
Art.58 – Piani Urbanistici Attuativi.....	39
Art.59 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.....	39
Art.60 - Destinazioni d’uso.....	42
Art.61 - Centro storico/Nuclei antichi. ZTO – A.....	43
Art.62 - Tessuto consolidato - (ZTO B).....	46
Art.62.1 - ZTO B - Subzona B1 Tessuto consolidato/compatto.....	49

## NORME TECNICHE ATTUAZIONE - COMUNE DI QUARTO

---

Art.62.2 - ZTO B - Subzona B2 Parchi privati residenziali.....	50
Art.62.3 - ZTO B - Subzona B3 Edilizia economica e popolare.....	51
Art.62.4 - ZTO B - Subzona B4 Tessuto consolidato.....	53
Art.62.5 - ZTO B - Subzona B5 - Parchi residenziali.....	54
Art.62.6 - ZTO B - Subzona B6 Case sparse non oggetto di Piano di Recupero.....	55
Art.62.7 - ZTO B - Subzona B7 Case sparse oggetto di Piano di Recupero.....	57
Art.63 - ZTO D - attrezzature per attività produttive.....	57
Art.63.1 - ZTO D - Subzona D1 immobili esistenti nel centro abitato.....	59
Art.63.2 - ZTO D - Subzona D2 immobili esistenti fuori centro abitato.....	61
Art.64 - ZTO E - Area Agricola.....	62
Art.64.1 - zona E1 zona agricola semplice.....	66
Art.64.2 zona E2 Edifici storici isolati - Masserie.....	69
Art.64.3 zona E3 Zona agricola di pregio.....	69
Art.65 - Dotazioni Territoriali.....	70
Art.66 - Standard urbanistici.....	71
Art.66.1 - Standard urbanistici/Attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico di livello locale - art. 3 D.I. 1444/68.....	72
Art.66.2 - Attrezzature di interesse generale e collettivo artt. 4 e 5 D.I. 1444/68.....	72
Art.67 - ZTO F - Attrezzature di interesse locale esistenti e di progetto.....	72
Art.67.1 - Modalità di attuazione.....	73
Art.67.2 - Aree per l'istruzione - Fa.....	73
Art.67.3 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport - Fb.....	74
Art.67.4 - Aree per attrezzature di interesse comune - Fc.....	74
Art.67.5 - Parcheggi - Fd.....	75
Art.68 - Territorio Urbanizzabile.....	75
Art.69 - Aree da sottoporre a Piano di Recupero.....	76
Art.70 - Norme generali per le principali fasce di rispetto.....	76
Art.70.1 - Fasce di rispetto delle strade.....	77
Art.70.2 - Fasce di rispetto delle linee ferroviarie.....	78

## NORME TECNICHE ATTUAZIONE - COMUNE DI QUARTO

---

Art.70.3 – Fasce di rispetto dei corsi d’acqua.....	78
Art.70.4 – Fasce circostanti i punti di captazione idrica.....	78
Art.70.5 – Fasce degli elettrodotti.....	79
Art.70.6 – Area di rispetto cimiteriale.....	79
TITOLO 3 P.S.U. Componente Strutturale.....	80
Capo 1 – Disposizioni generali.....	80
Art.71 – Prevenzione del rischio, tutela del valore e trasformabilità.....	80
Art.72 – Direttive in materia di RIA - Rete delle Infrastrutture ed Attrezzature.....	80
Capo 2 – Prescrizioni edilizie.....	81
Art.73 – Validità delle prescrizioni.....	81
Art.74 – Prestazioni e prescrizioni energetiche.....	81
Art.75 – Prestazioni e prescrizioni distributive.....	82
Art.76 – Prestazioni e prescrizioni per i parcheggi pertinenziali.....	82
Capo 3 – Norme generali per le Zone Territoriali Omogenee.....	82
Art.77 – Destinazioni d’uso.....	82
Art.78 – Distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini.....	83
Art.79 – Ulteriori prescrizioni.....	83
Art.80 – Tutela degli immobili di valore storico-identitario.....	83
Art.81 - Progetti Pilota.....	85
Art.81.1 - Parco agricolo.....	85
Art.81.2 - Parco delle Cave.....	86
Art.81.3 - Parco delle amenità.....	86
Art.82 - Rete dei tracciati urbani di riconnessione ecologica.....	87
Art.83 - Comparti edificatori.....	87
Art.84 – Partenariato Pubblico – Privato.....	88
Capo 4 - Strategie.....	88
Art.85 - Quadro strategico d’insieme.....	88
Art.86 - Obiettivi generali e azioni strategiche.....	89
Capo 5. - Dimensionamento del piano.....	91

## NORME TECNICHE ATTUAZIONE - COMUNE DI QUARTO

---

Art.87 - Generalità.....	91
Art.88 - Aggiornamento del dimensionamento.....	92
TITOLO 4 - Disposizioni programmatiche.....	93
Capo 1 - Linee guida.....	93
Art.89 - Formazione del Piano Operativo.....	93
Art.90 - Criteri di redazione dei Piani Operativi.....	94
Art.91 - Programmazione e criteri di attuazione.....	95
Capo 2 – Strategie.....	96
Art.92 - Attuazione dei Piani Operativi.....	96
Art.93 - Disciplina per gli incentivi volumetrici.....	97
Art.94 - Incentivazione per gli interventi di efficientamento energetico, miglioramento sismico del costruito, riqualificazione architettonica e delocalizzazione.....	98
Art.95 - Punteggi per premialità volumetriche:.....	99
Art.96 - Ipotesi attuative della Perequazione.....	99
Art.97 Capo 3 Previsioni urbanistiche.....	99
Art.98 - Disciplina urbanistica delle Aree di Trasformazione urbana (AT).....	99
Art.99 - Disciplina urbanistica delle Aree di Trasformazione urbana (AT) nei casi di premialità volumetrica produttiva e residenziale.....	102

## PARTE I

### PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELLA ATTIVITÀ EDILIZIA

## Principi Generali

### Art.1 - Consumo di suolo

Il suolo è una risorsa ambientale essenziale per l'esistenza dell'uomo e delle altre specie viventi, esso esplica una serie di funzioni che lo pongono di diritto al centro degli equilibri ambientali, gioca un ruolo prioritario nella salvaguardia delle acque sotterranee dall'inquinamento, nel controllo della quantità di CO2 atmosferica, nella regolazione dei flussi idrici superficiali con dirette conseguenze sugli eventi alluvionali e franosi, nel mantenimento della biodiversità, nei cicli degli elementi nutritivi.

Il suolo permeabile rappresenta una risorsa da tutelare nel Comune di Quarto.

### Art.2 - Diritti sociali e civili

L'effettiva possibilità di godere dei propri diritti civili e sociali si manifesta anche nell'accesso ai servizi urbani ed alla qualità della città. Ne fa parte lo sforzo di limitare i fenomeni di enclosure, segregazione e definizione degli spazi per ceti e livelli di reddito. Si tratta di una forma di reciproca chiusura che rende indisponibili i diritti sociali e determina la rottura del patto di reciproca solidarietà, distruggendo in radice il senso dell'essere una comunità insediata.

La città è anche una macchina produttiva, letteralmente fonte di produzione, attraverso i meccanismi di formazione della rendita. L'accesso ai diritti sociali, preconditione perché i diritti civili trovino significato, passa quindi anche per l'ordinata e corretta formazione di questa. Il Piano, secondo le norme vigenti, dovrà assicurare la tutela della concorrenza, il contrasto a fenomeni di concentrazione dei valori a seguito di corrispondenti fenomeni di polarizzazione sociale e di eccessivi gradienti di qualità urbana.

### Art.3 - Qualità e capitale spaziale

Occorre in particolare contrastare l'impoverimento di capitale spaziale che rende manifeste le ineguaglianze, contribuendo a fissarle. Normare i processi di trasformazione urbana, e della vita civile che in essa si svolgono, deve consapevolmente agire sulla costituzione materiale e la struttura delle combinazioni e relazioni fisiche che si determinano in essa in direzione della riduzione delle differenze non necessarie e della segregazione. La città deve favorire l'inserimento degli individui e delle famiglie nella vita sociale, culturale, professionale e politica e garantire ad ognuno riconoscimento e rispetto. Lo sforzo principale dei processi di trasformazione urbana, regolamentati dagli strumenti urbanistici dovrà dunque essere di garantire a tutti il diritto di non essere esclusi, periferici, stigmatizzati ed ignorati, invisibili.

Occorrerà quindi, in ogni processo di trasformazione, dare priorità alla sicurezza, alla prossimità, alla comunicazione, alla connessione. E contrastare, dove e quando possibile, le separazioni difensive, il rinchiudersi, il ritagliarsi fuori. Garantire porosità, permeabilità ed accessibilità nella struttura spaziale e la manifestazione del collettivo.

## Art.4 - Innovazione, ambiente e vulnerabilità

Le trasformazioni urbane devono essere preordinate alla riduzione della vulnerabilità ai cambiamenti climatici, all'efficienza energetica, all'affermazione dell'economia circolare e alla lotta all'economia dello scarto. Devono favorire ovunque il potenziamento del nesso energia-informazione-risorse, la rivoluzione dei prosumers (di chi da sé si produce ciò che consuma, energia e cibo), quella dei makers, la sharing economy, la mobilità sostenibile, la IT e le smart cities, la connessione alle molte forme dell'innovazione.

Assumere infatti la responsabilità dei comportamenti che si producono significa conoscere la propria impronta sul mondo e i carichi che questa impone, quindi usare meglio le risorse, consapevoli della dinamica del loro esaurimento, potenziare l'impiego di risorse locali, ricercare la durevolezza, riusare e recuperare, minimizzare l'impiego di energia, riciclare.

## Art.5 - Riuso e rigenerazione urbana

Il riuso e la rigenerazione urbana, oltre alla limitazione del consumo di suolo, vengono riconosciuti tra i principi fondamentali della materia del Governo del Territorio. La rigenerazione urbana consiste in un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socio-economici nelle aree urbanizzate, compresi gli interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura urbana, quali orti urbani, orti didattici, orti sociali, ed orti condivisi, che persegua l'obiettivo della sostituzione, del riuso e della riqualificazione dell'ambiente costruito in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di localizzazione dei nuovi interventi di trasformazione nelle aree già edificate, di innalzamento del potenziale energetico-ambientale, di riduzione dei consumi idrici ed energetici e di realizzazione di adeguati servizi primari e secondari.

## Titolo I – Definizioni Generali e dei Parametri Urbanistico- Edilizi

Le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi sono conformi alle definizioni di cui al punto 4, lettera a) dello schema di regolamento edilizio tipo/allegato 1 pubblicato in GURI – serie generale n. 268 del 16/11/2016, nonché negli allegati A e B allo stesso.

Tuttavia si è ritenuto utile aggiungere in alcuni casi alcune esplicazioni e precisazioni, al fine di rendere meno ambiguo il termine in definizione e aiutare gli utenti a comprenderne il senso.

## Capo I – Definizioni generali

### Art.6 - Costruzione

Opera edilizia, realizzata fuori o entro terra, con l'impiego di qualsiasi materiale che, indipendentemente dalla durata e dalla modalità di installazione al suolo, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli e avente le caratteristiche di solidità, stabilità e compattezza. Sono da considerarsi costruzioni anche le strutture accessorie di un fabbricato (ad esempio una scala esterna in muratura), mentre non devono essere

considerati tali gli elementi che abbiano funzione puramente ornamentale, le condutture elettriche ed i pali che le sostengono.

### Art.7 - Fabbricato o edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

### Art.8 - Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

### Art.9 - Pertinenza Edilizia

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

### Art.10 - Destinazione d'uso

La destinazione d'uso è la funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area o la costruzione.

### Art.11 - Edificazione in zona agricola per le attività zootecniche ed agricole

Nelle zone agricole deve essere prevista: - la dimensione minima aziendale (lotto minimo) variabile in relazione alle diverse realtà rurali locali (dimensione media aziendale) e che tenga altresì conto dei diversi ordinamenti colturali avendo però come imprescindibile riferimento la minima unità produttiva (in relazione alle colture praticate ed agli allevamenti presenti), ovvero dimensione economica aziendale che abbia a riferimento il reddito medio dell'azienda equiparato al reddito medio di un salariato fisso in agricoltura. Il “titolo” a richiedere il Permesso di Costruire in aree agricole con la possibilità di accorpate (e con relativo asservimento con atto pubblico) superfici aziendali non contigue, è riconosciuto unicamente alle figure professionali di cui alla figura professionale definita dal D.Lgs 29 marzo 2004 n. 99, con le modifiche di cui al D.Lgs n°101/05.

### Art.12 - Monetizzazione degli standard

La monetizzazione delle aree per standard urbanistici consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse.

1. Per gli scopi e con le limitazioni di cui al presente articolo, lo strumento urbanistico individua gli interventi diretti che concorrono alla dotazione di standard mediante cessione delle aree, o mediante monetizzazione.

2. La richiesta di monetizzazione potrà essere accolta quando, per l'intervento proposto, si ravvisa almeno una delle condizioni appresso indicate:
  - La completa cessione dell'area dello standard dovuto renda di fatto impossibile una corretta impostazione plano-volumetrica, e quindi non consenta di perseguire l'obiettivo di qualificare l'intervento sotto il profilo dell'inserimento nel contesto circostante;
  - Sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di reperimento degli standard per mancata disponibilità delle aree idonee all'interno del lotto;
  - Per la presenza di impianti tecnologici, servitù o preesistenze che ne limitino il pieno utilizzo;
  - Per interventi di nuove realizzazione o cambi di destinazione d'uso che prevedano una superficie a standard inferiore a mq. 500 e non sia localizzato in stretta corrispondenza con la viabilità pubblica o non risulti direttamente accessibile e fruibile da strutture di interesse pubblico;
  - Per la ubicazione in zone periferiche scarsamente abitate.
3. La monetizzazione, oltre che dal privato, può essere proposta direttamente dall'Amministrazione Comunale, senza che il titolare dell'intervento possa opporsi, qualora essa ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico alla acquisizione di aree marginali e non funzionali agli suoi scopi. Rimane, altresì, facoltà insindacabile dell'Amministrazione valutare o proporre una monetizzazione parziale degli standard urbanistici, qualora la particolare conformazione dell'area da acquisire non garantisce un disegno organico, una completa funzionalità e una economica manutenzione. Resta esclusa la possibilità di monetizzazione per interventi in ambiti di nuova espansione sia in fase di attuazione che di programmazione.
4. La richiesta di monetizzazione deve essere presentata dal titolare, al dirigente/Responsabile del Settore, contestualmente alla richiesta del Permesso di Costruire o P.U.A.. In caso di Permesso di Costruire la richiesta è accolta in sede di rilascio del titolo edilizio, mentre in caso di P.U.A. è deliberata con Deliberazione di Giunta Comunale.
5. Sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi come stabiliti dal D.M. 1444/1968 e delle L.R. 14/1982 gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico anche attraverso cambiamento di destinazione d'uso rilevante.
6. Ai fini esclusivamente della verifica degli standard pubblici, gli interventi che determinano incremento del carico urbanistico sono quelli che comportano aumento della superficie lorda di pavimento, conseguente ad un aumento della volumetria per la destinazione residenziale,

e in funzione dell'aumento della superficie lorda di pavimento per le destinazioni commerciali, artigianali e industriali.

7. Per gli interventi che comportano il mutamento di destinazione d'uso rilevante, si potrà tenere conto delle quantità già eventualmente garantite dalla destinazione attuale del fabbricato.
8. E' esclusa in ogni caso la monetizzazione delle superfici destinate a parcheggi privati, previste e rese obbligatorie dalle normative di settore nell'ambito del rilascio dei titoli edilizi.
9. Le aree monetizzate dovranno avere destinazione a parcheggio e/o verde privato a servizio delle abitazioni e/o attività facenti parte del complesso edilizio cui sono legate e, pertanto, non possiedono alcuna potenzialità edificatoria.
10. La monetizzazione dell'area per opere di urbanizzazione primaria (verde e parcheggi) da destinarsi ad uso pubblico, derivante dalla mancata cessione e realizzazione della stessa, deve essere pari al costo dell'area stessa sommato al costo di realizzazione delle opere, risultante da perizia di stima analitica con oneri ed incarichi da parte di professionista abilitato a carico della committenza, che dovrà essere validata e accettata dal comune stesso.
11. La monetizzazione dell'area per opere di urbanizzazione secondaria da destinarsi ad uso pubblico, derivante dalla mancata cessione della stessa, deve essere pari al costo della sola area.
12. Il valore delle superfici a standard delle quali è prevista la monetizzazione, è determinato in relazione ai valori delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta IMU, determinato annualmente dal Comune. Sarà preso a riferimento il valore dell'anno precedente a quello della richiesta di intervento.
13. In casi assolutamente particolari, quando non esista a esclusivo giudizio del comune una corrispondenza tra le tipologie delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta IMU e quella del terreno nella zona oggetto di intervento, sarà richiesta una stima del valore di mercato del terreno da parte di professionista abilitato a carico della committenza, che dovrà essere validata e accettata dal comune stesso.
14. L'importo della monetizzazione è corrisposto al Comune in un'unica soluzione, al rilascio del titolo edilizio. L'importo potrà essere rateizzato, prestando idonea garanzia fideiussoria, in un numero di rate pari a quelle relative al pagamento degli oneri concessori, e corrisposto unitamente a queste ultime.

15. La monetizzazione delle superfici a standard non esclude il pagamento degli oneri concessori.
16. I proventi derivanti dalla monetizzazione saranno impiegati per l'acquisto dei terreni da destinare alla realizzazione delle urbanizzazioni ritenute di importanza strategica per l'Amministrazione, o per finanziare le opere pubbliche relative alla urbanizzazioni.

### Art.13 - Parametri Urbanistici

I parametri urbanistici sono i valori di riferimento dei processi urbanistici. L'insieme dei parametri urbanistici regola ad esempio superfici territoriali, fondiaria e densità territoriali.

### Art.14 - Parametri Edilizi

I parametri edilizi sono i valori di riferimento dei processi edilizi. L'insieme dei parametri edilizi regola ad esempio altezze, distanze, volumi dei manufatti.

## Capo II - Definizioni dei parametri urbanistici

### Art.15 - Superficie Territoriale (St)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

### Art.16 - Indice di edificabilità Territoriale (It)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Ai fine dell'applicazione delle norme urbanistiche generali del Comune di Quarto, per indice di edificabilità territoriale, espresso in mc/mq, si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.  $It=V_{max}/St$ .

### Art.17 - Superficie Fondiaria (Sf)

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

### Art.18 - Indice di edificabilità Fondiaria (If)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Ai fine dell'applicazione delle norme urbanistiche generali del Comune di Quarto, per indice di edificabilità fondiaria, espresso in mc/mq, si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.  $If=V_{max}/Sf$ .

### Art.19 - Carico Urbanistico (Cu)

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

### Art.20 - Dotazioni Territoriali

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

### Art.21 - Superficie Coperta (Sc)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

### Art.22 – Indice di Copertura (Ic)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.  $Ic = Sc/Sf$

### Art.23 - Superficie Permeabile (Sp)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

### Art.24 - Indice di Permeabilità (Ipt/Ipf)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

### Art.25 – Cessione, delocalizzazione di Cubatura

Fermo restante il rispetto del quadro normativo e delle previsioni dello strumento urbanistico comunale:

- la “**cessione di cubatura**”, definita anche come “atto di asservimento”, consiste in un accordo tra proprietari di aree aventi la medesima destinazione urbanistica, in forza del quale il proprietario di un’area edificabile non sfrutta per sé la cubatura realizzabile sul proprio terreno, al fine di consentire all’altro di disporre di una volumetria maggiore di quella espressa dal terreno di sua proprietà. La cessione di cubatura, non trova applicazione nelle zone agricole.
- la “**delocalizzazione di cubatura**” è definita come la demolizione di edifici esistenti e ricostruzione delle relative volumetrie in area o aree diverse.

Presupposto fondamentale della cessione e delocalizzazione di cubatura è:

1. La presenza di un fondo cedente (area sorgente) e di uno cessionario (area di ricaduta);

2. I due fondi cedente e cessionario ricadano entrambi nella stessa Zona Territoriale Omogenea o in zone compatibili tra loro per destinazione urbanistica secondo le previsioni dello strumento urbanistico comunale. L'area di ricaduta può accogliere solo volumi che abbiano la stessa destinazione di quella esistente prevista per l'area sorgente.
3. Nell'atto pubblico di trasferimento della cubatura o del volume, registrato e trascritto, vengono indicate le particelle costituenti l'area di sorgente e quelle costituenti l'area di ricaduta. Inoltre lo stesso atto deve contenere espressamente l'obbligo del proprietario del fondo cedente nei confronti del comune di rinunciare alla volumetria ceduta, sotto condizione risolutiva del trasferimento, da trascrivere ai sensi dell'art. 2645 quater del Cod. Civ.; il richiedente, a sua volta, dovrà assumere l'impegno alla sistemazione e riqualificazione dell'area sorgente che resta vincolata alla inedificabilità. Nel caso di trasferimenti di volumi esistenti o accorpamenti di edifici da aree sorgenti e di ricaduta, ascendenti alla medesima proprietà, il richiedente dovrà produrre, unitamente all'istanza di PdC, apposito atto notarile d'obbligo unilaterale, debitamente registrato e trascritto, contenente i vincoli di cui al presente comma.
4. Il permesso di costruire dovrà espressamente riportare gli atti di cui sopra ed i relativi vincoli.
5. Il credito volumetrico potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente accertata dall'Ufficio competente per l'Edilizia Privata. Tale sistemazione dovrà essere accertata dall'Ufficio prima dell'inizio dei lavori del fabbricato delocalizzato, in conformità alla normativa vigente.
6. Una cubatura con specifica destinazione può essere delocalizzata in altra area, con i criteri e limiti stabiliti dallo strumento urbanistico, se in entrambe le aree è ammessa tale destinazione. Nell'area di ricaduta è possibile operare cambiamenti di destinazione d'uso se la nuova destinazione è espressamente consentita in entrambe le aree, (ricaduta e sorgente).
7. Sono esclusi gli atti di asservimento tra terreni ubicati in Comuni diversi.
8. Ai sensi dell'art. 5, comma 10 della Legge n. 106/2011 sono esclusi dall'applicazione della normativa in parola la delocalizzazione di edifici abusivi, ad eccezione di quelli legittimati dal rilascio di titoli abilitativi in sanatoria, è esclusa altresì la delocalizzazione di edifici siti nel centro storico o in aree di ricaduta ad inedificabilità assoluta.

**Comune di Quarto**

**Piano Urbanistico Comunale**

PARTE II  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## TITOLO 1 - Disposizioni generali

### Capo 1. Oggetto, articolazione ed elaborati del PUC

#### Art.26 - Natura, principi e oggetto del Piano Urbanistico Comunale

1. Il Piano Urbanistico Comunale, di seguito denominato PUC, in coerenza con le disposizioni di cui alla L. R. n. 16/2004 e s.m.i. ed al Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio del 04/08/2011 n. 5, è lo strumento urbanistico generale che delinea, l'assetto e di sviluppo del territorio comunale, con riferimento in particolare alla tutela ambientale e alle trasformazioni ed utilizzazioni edilizie e urbanistiche.
2. Il PUC di Quarto si basa sui seguenti principi fondanti tra loro strettamente connessi:
  - quello dell'eguaglianza dei diritti, con riferimento cioè alla necessità di garantire una sostanziale indifferenza dei proprietari interessati a fronte delle scelte di pianificazione, con le conseguenze che questo principio comporta in termini di equa ripartizione tra essi dell'edificabilità prevista e degli oneri che gli interventi comportano, soprattutto dal punto di vista della cessione di suoli per attrezzature pubbliche;
  - quelli di sostenibilità, precauzione e prevenzione, con riferimento cioè alla necessità di tutelare i valori ecologici e paesaggistici, per salvaguardare le risorse energetiche e naturali non rinnovabili e per evitare che nuovi usi del territorio compromettano quelli delle future generazioni, con le conseguenze che questo comporta in termini di contropartite prestazionali per la città e la collettività degli interventi trasformativi dal punto di vista dell'offerta ecologica compensativa, di servizi e infrastrutture, di qualità architettonica e ambientale e delle destinazioni d'uso preferenziali.
3. Costituiscono oggetto del PUC:
  - la definizione delle principali strategie nella specifica interazione con quelle di scala sovra locale;
  - l'individuazione delle aree non suscettive di trasformazione e di quelle trasformabili nel rispetto dei vincoli e delle limitazioni connessi alla tutela paesistico-ambientale e alla difesa del suolo;
  - l'individuazione delle componenti strutturali dei sistemi ambientale e delle reti ecologiche, insediativo e infrastrutturale, che definiscono l'articolazione del territorio comunale cui riferire le disposizioni normative;
  - la definizione del metodo di valutazione e la stima dei fabbisogni delle attrezzature di cui al D.I. 1444/68;
  - l'individuazione delle aree e degli interventi ritenuti prioritari per l'attivazione delle scelte strategiche;

- l'individuazione delle parti di territorio soggette a perequazione urbanistica, con i relativi criteri per l'attuazione degli interventi.
3. Ai fini dell'applicazione del PUC, il territorio comunale è suddiviso in parti, ciascuna delle quali costituisce unità di base per la disciplina dettata dalle disposizioni specifiche delle presenti norme.
  4. Per ciascuna parte del territorio il PUC provvede a dettare le necessarie prescrizioni, a definire i vincoli e le indicazioni atte a garantire la tutela dell'ambiente e delle sue risorse naturali, il recupero ed il positivo riuso del patrimonio edilizio, l'adeguata attrezzatura del territorio comunale a mezzo di servizi, di spazi e di impianti pubblici e di uso pubblico, nonché di infrastrutture primarie.

## Art.27 - Disposizioni strutturali e programmatiche

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

1. Il PUC contiene le disposizioni strutturali strategiche di cui all'art. 3 della L. R. n. 16/2004 e ss.mm.ii. aventi validità a tempo indeterminato e tese a individuare i vincoli e le tutele dettate dalla pianificazione sovraordinata e le linee fondamentali della conservazione e 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. In tali disposizioni è contenuta la individuazione delle parti non trasformabili del territorio che costituiscono l'espressione dell'identità e dell'integrità ambientale, storica e culturale del territorio, nonché la sua struttura portante in termini di infrastruttura e attrezzatura, e delle parti trasformabili dove invece concentrare le azioni di riqualificazione urbana coincidente con l'innalzamento della dotazione di attrezzature e impianti pubblici e di interesse pubblico. L'insieme degli elementi strutturali ed il piano generale di uso del suolo relativo alle aree consolidate e di sola trasformazione edilizia trovano rappresentazione e regolamentazione nella componente strutturale del Piano, di seguito anche Piano Strutturale Comunale o PSC, che costituisce il riferimento per l'Amministrazione Comunale al fine di indirizzare gli interventi di recupero, tutela e riqualificazione del territorio.
2. Le disposizioni programmatiche di cui al citato art. 3 della L. R. n. 16/2004 e ss.mm.ii, 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 delle amministrazioni interessate, nonché:
  - il quadro strategico di riferimento degli interventi di conservazione e trasformazione fisica e funzionale della città e del territorio e dei progetti-guida che ne definiscono gli assi portanti;
  - i criteri per il calcolo e l'aggiornamento delle previsioni relative ai fabbisogni di attrezzature ai sensi del D.I. 1444/68, per l'attribuzione dei diritti edificatori connessi alla loro realizzazione e per la definizione delle priorità d'intervento che costituiscono un riferimento indispensabile per le disposizioni programmatiche.

- il quadro degli strumenti e delle regole conformative che troveranno applicazione nel Piano operativo. per realizzare gli interventi prioritari e fattibili in archi temporali limitati correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali del Comune. In questo senso, tali interventi prioritari nonché i fabbisogni e le modalità di attribuzione dei diritti edificatori andranno verificati e aggiornati periodicamente in sede di Piano operativo e Atti di programmazione degli interventi, sulla base dei criteri definiti nelle presenti norme, per rispondere con efficacia sia alle novità emergenti nel quadro legislativo e normativo e sia alle domande poste dall'analisi delle dinamiche urbane e di mercato, dalle istanze dei soggetti sociali ed economici e dalle propensioni esistenti alla riqualificazione urbana.
3. Le disposizioni strutturali del PUC di cui al precedente comma 1 sono contenute nei seguenti capi del Titolo 2 della presente Parte II e, con riferimento all'elenco elaborati di cui al successivo Art.29, negli elaborati grafici da essi richiamati:
- Tutele e vincoli sovraordinati (Capo1)
  - Sistemi e reti (Capo 2)
  - Sistema infrastrutturale (Capo 3)
  - Sistema insediativo (Capo 4)
- Rientra inoltre nelle disposizioni strutturali il Capo 2 del Titolo 1
- Criteri generali relativi agli interventi e delle destinazioni d'uso (Capo 2)
4. Le disposizioni programmatiche del PUC di cui al precedente comma 2 sono contenute nei seguenti capi del Titolo 4 della Parte II delle NTA e, con riferimento all'elenco elaborati di cui al successivo Art.29, negli elaborati grafici da essi richiamati:
- Linee Guida (Capo 1)
  - Strategie (Capo 2)
  - Previsioni urbanistiche (Capo 3)
5. Gli elaborati del PUC che contengono sia disposizioni strutturali sia disposizioni programmatiche sono:
- R - Relazione
  - *tav 27– La disciplina strutturale del PUC*
  - *tav 28 – La Rete Ecologica Comunale*
  - *tav. 29 – Mobilità di progetto*
  - NTA - Norme Tecniche di Attuazione
  - Valutazione Ambientale Strategica

## Art.28 - Efficacia delle previsioni del PUC

1. Le disposizioni del PUC sono articolate secondo tre livelli di efficacia:

- a. Le *prescrizioni*, che rappresentano disposizioni immediatamente vincolanti e cogenti a contenuto conformativo del diritto di proprietà in quanto traducono vincoli e tutele di leggi e piani sovraordinati e di piani attuativi comunali; oppure subordinano gli interventi, negli Ambiti di Riqualificazione, alla contestuale realizzazione di dotazioni urbanistiche e ambientali e all'esistenza di condizioni infrastrutturali e ambientali che garantiscano la sostenibilità delle trasformazioni previste. La loro modifica costituisce variante al PUC e presuppone la precedente o contestuale modifica delle leggi e dei piani suddetti.
- b. Le *direttive*, norme che devono essere osservate nella elaborazione della componente operativa/attuativa programmatica e che rappresentano disposizioni prive di contenuto conformativo e tuttavia cogenti per gli strumenti di attuazione del PUC quando forniscono, con riferimento ai Sistemi e agli Ambiti di Riqualificazione, i requisiti attesi dagli interventi, criteri per la loro attuazione o azioni da mettere in campo al fine del perseguimento degli obiettivi del Piano. La loro modifica costituisce variante al PUC.
- c. Gli *indirizzi*, che rappresentano disposizioni finalizzate a orientare gli strumenti di attuazione verso gli obiettivi del PUC. Gli indirizzi rappresentano riferimento per gli altri strumenti urbanistici e debbono trovare in essi esplicito riscontro e motivato riferimento.

Il livello di efficacia delle disposizioni articolate secondo i tre livelli suddetti è precisato nei rispettivi e successivi capi.

2. Il PUC può essere modificato con le seguenti modalità:

- approvazione di variante assunta ai sensi della L. R. n. 16/2004 e sue modifiche e integrazioni;
- stipula di accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 come specificato e integrato dalla L. R. n. 16/2004;
- procedura di localizzazione e approvazione di opere pubbliche oppure di opere di interesse pubblico realizzate dai soggetti istituzionalmente competenti, secondo quanto previsto dalla legislazione statale o regionale vigente.

Le disposizioni del PUC possono essere rese inapplicabili dall'entrata in vigore di disposizioni legislative immediatamente cogenti oppure da strumenti di pianificazione provinciale o regionale, con esse incompatibili.

## Art.29 - Elaborati costitutivi del PUC e loro interpretazione

I documenti di piano sono costituiti da:

A – Relazione di Piano;

B – Elaborati grafici e descrittivi della componente strutturale comprendenti:

- il Quadro Conoscitivo composto dagli elaborati già predisposti per il Preliminare di Piano aggiornati in relazione alle indicazioni ricevute in sede di condivisione lo studio geologico;

- il progetto strutturale composto dall'insieme degli elementi strutturali e dal piano generale di uso del suolo relativo alle aree consolidate e di sola trasformazione edilizia;
- Studio Agronomico
- Elaborati Geologici
- lo studio di zonizzazione acustica

C – Elaborati grafici di progetto

Oltre alle presenti norme contenute nelle NTA costituiscono la parte Strutturale del Piano Urbanistico Comunale i seguenti elaborati:

*R - Relazione Illustrativa*

**QUADRO CONOSCITIVO**

*IT - Inquadramento territoriale*

- *tav 1 – inquadramento territoriale - altimetria e idrografia di superficie*
- *tav 2 – inquadramento territoriale - infrastrutture e centri urbanizzati*
- *tav 3 – inquadramento territoriale - vincoli di area vasta*
- *tav 4 – il PTR della Regione Campania*
- *tav 5 – P.T.C.P. All. - D e sub. - Ambito 20*

*IC - Inquadramento comunale*

- *tav 6 – P.T.C.P.: disciplina del territorio*
- *tav 7 – Crescita storica*
- *tav 8 – Perimetrazioni centro abitato – centro edificato – centro storico*
- *tav 9 – Uso del suolo urbanizzato*
- *tav 10 – Mobilità attuale*
- *tav 11 – Rete idrica*
- *tav 12 – Rete fognaria*
- *tav 13 – Fasce di rispetto*
- *tav 14 – Attrezzature esistenti*
- *tav 15 – Autorità di Bacino - carta del Rischio Idraulico 2015*
- *tav. 16 – Autorità di Bacino - carta del Rischio da Frana 2015*
- *tav. 17 – Relazione archeologica con allegati*
- *tav. 18 – Carta del Rischio Archeologico sovrapposizione con aerofotogrammetria*

- tav. 19 – *Carta del Rischio Archeologico sovrapposizione con catastale*
- tav. 20 – *Elementi di Interesse Paesistico*
- tav 21 – *Insiemi e sottoinsiemi Paesistici*
- tav 22– *P.R.G. vigente e successive varianti*
- tav 23– *Stato di Attuazione del P.R.G. vigente*
- tav 24 – *Patrimonio edilizio: Condoni Lex 47/85, Lex 724/94, Lex 326/03 – Provvedimenti presentati*
- tav 25 – *Patrimonio edilizio: Perimetrazione aggregati abusivi condonati;*
- tav 26 – *Invarianti*

**PSU – Piano Strutturale Urbanistico**

- tav 27– *La disciplina strutturale del PUC*
- tav 28 – *La Rete Ecologica Comunale*
- tav. 29 – *Mobilità di progetto*

*NTA – Norme Tecniche Attuazione*

**VAS – Valutazione ambientale strategica**

*Rel. E.1 “Rapporto Ambientale” Rel.*

*E.2 “Sintesi non tecnica”*

**SA – Studio Agronomico**

*Rel. S.A.1 “Studio Agronomico”*

*Tav. S.A.2 “Carta dell’Uso del Suolo”*

**QG – Elaborati Geologici**

- *tav D.1 Relazione Geologica*
- *tav. D.1.2 Indagini Geognostiche Disponibili*
- *tav. D.1.3 Indagini Geognostiche eseguite*
- *tav G.1 Studio geologico – Carta Ubicazione Indagini*
- *tav. G.2 Studio geologico – Carta Geolitologica*
- *tav. G.3 Studio geologico – Sezioni Geolitologiche*
- *tav G.4 Studio geologico – Carta delle Pendenze*
- *tav. G.5 Studio Geologico – Carta Geomorfologica*
- *tav. G. 6 Studio Geologico – Carta Idrogeologica*

- *tav. G.7 Studio geologico – Carta della Stabilità*

- *tav. G.8 Studio Geologico – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica*

### **ZA - Zonizzazione Acustica**

- *Indagini fonometriche*

- *Regolamento acustico di Attuazione del Piano di Zonizzazione Acustica*

- *Relazione Tecnica Illustrativa del Piano di Zonizzazione Acustica*

- Piano di Zonizzazione Acustica - centro

- Piano di Zonizzazione – intero territorio

Gli elaborati del PUC sono predisposti su supporto informatico. Laddove la scala di riproduzione determini incertezze interpretative, faranno fede i file in formato di interscambio grafico del PUC, depositati su supporto non riscrivibile presso il Comune di Quarto e la Città Metropolitana di Napoli. Qualora sussista contrasto tra rappresentazione grafica e testo normativo, prevale quest'ultimo. Pertanto eventuali incompletezze o errori della cartografia relativi allo stato dei luoghi non pregiudicano l'applicazione delle Norme di attuazione.

## **Art.30 – Finalità della disciplina urbanistica**

La disciplina urbanistica regola la corretta utilizzazione del territorio, la conservazione dell'ambiente, La riqualificazione della città e l'uso ottimizzato delle risorse in coerenza con la pianificazione sovraordinata: individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale; prescrive il recupero delle aree storiche e/o dell'impianto originario; regola la manutenzione delle zone consolidate; incentiva la ristrutturazione e riqualificazione ambientale, ecologica ed energetica delle zone degradate e/o inadeguate; raccorda gli interventi di trasformazione con la salvaguardia, tutela e valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistico – ambientali; determina i fabbisogni insediativi, stabilisce le zone territoriali omogenee, indica le trasformazioni fisiche e funzionali nelle varie zone, promuove la qualità edilizia; tutela e valorizza il paesaggio agrario; assicura la compatibilità delle previsioni con l'assetto geologico e geomorfologico; integra e disciplina i sistemi della mobilità. La disciplina urbanistica orienta in tal senso lo sviluppo urbanistico ed edilizio assicurando un ordine ed una programmazione, nel tempo e nel territorio, degli insediamenti e delle infrastrutture.

## **Capo 2. Criteri generali relativi agli interventi e alle destinazioni d'uso**

### **Art.31 - Interventi diretti e indiretti**

1. Le trasformazioni edilizie e urbanistiche indicate e normate dalle disposizioni strutturali e programmatiche del PUC si distinguono in interventi edilizi diretti e interventi urbanistici preventivi.
2. Per interventi edilizi diretti (attuazione diretta) si intendono quelli realizzabili senza titolo abilitativo, ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale e regionale vigente, il cui rilascio non è subordinato all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi della Legge regionale n. 16/2004 e s.m.i.

3. Per interventi urbanistici preventivi (attuazione indiretta) di iniziativa pubblica o privata, si intendono quelli subordinati all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi della Legge regionale n. 16/2004 e s.m.i.
4. L'intervento edilizio diretto è consentito solo in presenza dei due seguenti presupposti:
  - a) che il PUC non prescriva l'obbligo della preventiva approvazione di un PUA;
  - b) che le opere di urbanizzazione a rete (stradale; di illuminazione pubblica; fognaria, con allacciamento ad idoneo depuratore; di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del gas; di collegamento telefonico) ed i parcheggi pubblici (eventualmente previsti al diretto servizio della parte del territorio comunale ove è posta la costruzione da realizzare o da ristrutturare) siano esistenti ed abbiano capacità e potenzialità sufficienti rispetto alle esigenze della zona in cui la costruzione stessa si trova.
5. L'intervento edilizio indiretto è subordinato all'approvazione preventiva di un PUA e, ove prescritto, alla preventiva stipula di convenzione contenente la disciplina dell'esecuzione dello strumento e delle relative obbligazioni.
6. Le procedure di predisposizione, adozione, approvazione nonché i soggetti aventi titolo alla redazione di un PUA sono disciplinati dalla LR n. 16/2004, dal Regolamento del Governo del Territorio n. 5 del 2011.
7. Le trasformazioni previste dai PUA non possono comportare variante al PUC e sono realizzate mediante comparti edificatori, così come individuati dal PUC, disciplinati dalla LR. n. 16/2004.
8. Fino all'approvazione dei PUA di cui ai commi precedenti, sugli edifici esistenti presenti nelle zone per le quali il PUC prevede la redazione dello strumento attuativo, sono ammessi solo interventi non soggetti al permesso di costruire.
9. Prima dell'adozione dell'eventuale PO, ai fini della verifica dello stato di attuazione del PUC, l'Amministrazione provvede a censire le autorizzazioni ed i titoli abilitativi rilasciati, specificando per ciascun immobile il numero dei locali e la destinazione d'uso autorizzata.

## Art.32 – Elementi di perequazione urbanistica

1. Ai sensi del Capo V del Titolo II della LR n. 16/2004 e ss. mm. ii. il PUC e i suoi strumenti attuativi utilizzano procedure di tipo perequativo con 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. In modo particolare, la perequazione urbanistica nelle trasformazioni urbane è garantita dall'uso dei comparti edificatori, detti per l'appunto perequativi. In tal modo l'Amministrazione Comunale persegue l'obiettivo di rendere urbanisticamente sostenibili le trasformazioni, garantendo un'efficace localizzazione ed organizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
3. La perequazione è attuata mediante l'attribuzione di diritti edificatori alle proprietà comprese nei comparti di cui al comma precedente. Ai sensi della L.R. n. 16/2004 è il RUEC che individua le modalità per la definizione dei diritti edificatori dei singoli proprietari.

4. I PUA o i PO dei Comparti Edificatori sono corredati da apposita convenzione che contiene: a) le prestazioni oggetto delle convenzioni; b) la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi; c) la cessione gratuita delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria d) i tempi di realizzazione degli interventi privati coordinati con i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi; e) 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; f) gli elementi progettuali, le garanzie e le modalità di controllo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione; g) l'impegno da parte del privato a realizzare le opere di urbanizzazione prima del rilascio del permesso a costruire, previo verbale di accertamento da parte dell'Amministrazione Comunale della corretta attuazione delle opere di urbanizzazione primaria; h) l'impegno da parte dei privati a realizzare i parcheggi pertinenziali ex Legge n°122/89; i) l'eventuale concessione, rilasciata da parte di Enti pubblici, di gestione di servizi pubblici da parte di soggetto privati e/o la gestione dei servizi privati convenzionati all'uso pubblico.

### Capo 3. Rapporti con gli altri strumenti urbanistici

#### Art.33 - Rapporti con il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

1. Spetta al RUEC disciplinare gli interventi sul patrimonio edilizio e gli spazi aperti pubblici e privati in tutto il territorio comunale, coerentemente con le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi del PSU
2. Il RUEC contiene la disciplina delle categorie d'intervento e delle modalità attuative. Contiene altresì le norme attinenti le attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione degli edifici, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano e il territorio naturale e rurale. In particolare, in conformità alle previsioni del PSU, il RUEC contiene:
  - la definizione dei parametri edilizi e urbanistici e delle metodologie per il loro calcolo, dei manufatti edilizi, degli interventi, degli usi del territorio;
  - la disciplina urbanistica relativa alle tipologie e alle modalità attuative degli interventi di trasformazione e alle destinazioni d'uso negli Ambiti di riqualificazione
  - la disciplina edilizia, che contiene le norme attinenti le attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie comprese le norme ambientali e le regole per la qualità bio-architettonica ed energetica degli edifici, la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, la regolamentazione della monetizzazione delle aree di cessione;
  - le norme per la qualità urbana, che contengono la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi aperti e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano;

## Art.34- Rapporti con il Piano Operativo e gli Atti di programmazione degli interventi

1. Il Piano Operativo e gli Atti di programmazione della L. R. 16/2004 sono redatti e approvati in successione temporale nell'arco di validità e in conformità alle previsioni del PSU, del quale non possono modificare i contenuti. Compete ad essi la disciplina degli interventi di tutela, recupero, valorizzazione, riqualificazione e trasformazione urbana nonché la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di uso pubblico da sottoporre a esproprio per pubblica utilità, da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Gli interventi, le opere e i servizi inclusi negli Atti di programmazione si intendono realizzati quando in tale arco temporale:
  - a) siano stati presentati un PUA o l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo
  - b) nel caso di opera pubblica su aree da espropriare, sia stata dichiarata la pubblica utilità.
2. Il PSU detta al Piano Operativo e agli Atti di programmazione prescrizioni, direttive e indirizzi per la disciplina operativa e attuativa riguardanti i seguenti aspetti:
  - a. l'individuazione delle priorità d'intervento;
  - b. la verifica e l'eventuale aggiornamento delle previsioni relative ai fabbisogni abitativi, terziari e industriali e di quelli relativi agli standard urbanistici di cui al D.I. n. 1444/1968;
  - c. la definizione delle destinazioni d'uso e l'attribuzione degli indici edilizi agli interventi indiretti previsti con gli Ambiti di Riqualificazione;
  - d. la definizione delle modalità di selezione degli interventi da inserire nella programmazione, con particolare attenzione agli avvisi pubblici per sollecitare le proposte progettuali più idonee a soddisfare gli obiettivi definiti dal PSU nell'arco temporale di validità del Piano Operativo e degli Atti di programmazione.
3. Per gli Ambiti di riqualificazione il Piano operativo e gli Atti di programmazione rendono esercitabili i diritti urbanistici nel rispetto dei parametri urbanistici ed ambientali. In conformità agli stessi articoli definiscono inoltre:
  - la loro definitiva delimitazione;
  - l'assetto urbanistico e i caratteri fisico-morfologici;
  - le destinazioni d'uso e le categorie d'intervento;
  - la procedura attuativa;
  - la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché la definizione delle opere di compensazione urbanistica ed ambientale;
  - la quantificazione degli oneri finanziari a carico del Comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste indicandone le fonti di finanziamento;

- la quantificazione degli oneri straordinari e le eventuali forme di scomputo per la realizzazione degli interventi.
4. Il Piano Operativo e gli Atti di programmazione sono formati secondo i criteri di cui al successivo Art.89.

### Art.35 - Rapporti con gli strumenti di pianificazione settoriale

1. Il PUC costituisce il riferimento generale per l'esercizio e il coordinamento delle politiche comunali di governo del territorio; tutti i piani e i programmi comunali di settore sono aggiornati ed elaborati in conformità con il PUC.
2. I piani e i programmi comunali di settore, con valenza o influenza territoriale, sviluppano e specificano gli obiettivi stabiliti dal PSU per i campi di competenza, contribuendo a perseguirli e garantendo il coordinamento e la coerenza tra gli obiettivi delle disposizioni strutturali del PUC e le azioni settoriali.
3. La disciplina dei "Sistemi e Reti", ha valore di direttiva per i piani di settore in materia di mobilità urbana, per i piani e programmi che prevedono la localizzazione e realizzazione di dotazioni territoriali, per i piani e programmi relativi all'ambiente.
4. I piani e i programmi di settore vigenti, di iniziativa e approvazione comunale, conservano la propria validità ed efficacia, salvo le eventuali modifiche specificamente indicate dal PUC.

### Art.36 - Ambiti a pianificazione attuativa vigente

1. Vengono confermati dal PUC i PUA in corso di attuazione ed i Permessi a costruire (o Permessi di Costruire convenzionati), rilasciati entro la data di adozione del piano. Eventuali proroghe dei piani attuativi e dei tempi di realizzazione degli interventi potranno essere approvate nel rispetto delle norme e dei parametri in essi contenute.
2. In caso di disposizioni del PUC, del RUEC o del Piano operativo e degli Atti di programmazione difformi rispetto ai contenuti dei piani di cui al precedente comma 1, tali disposizioni saranno operanti dal momento della decadenza giuridica dei piani stessi e comunque dalla scadenza dei termini fissati per l'adempimento di eventuali convenzioni attuative e non prima della ultimazione delle opere di urbanizzazione e della relativa cessione.

## Capo 4. - Gestione del PUC

### Art.37 - Regime degli interventi edilizi

1. Le attività che comportano trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale e degli immobili partecipano agli oneri ad esse relativi, nei modi previsti dalla legge.
2. Le trasformazioni edilizie sono assoggettate alle forme autorizzative stabilite dalle leggi vigenti, a seconda della categoria di intervento utilizzata così come specificato nel RUEC.

3. Laddove non diversamente indicato, gli edifici esistenti che siano in contrasto con le norme del PUC possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria o di quelli finalizzati ad opere di messa in sicurezza. o di quelli finalizzati all'adeguamento alla normativa di PUC.
4. Qualora un'area, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga, ove ciò è consentito, frazionata allo scopo di realizzare nuovi interventi modificativi dello stato dei luoghi, alle costruzioni esistenti deve comunque corrispondere la superficie fondiaria e le relative dotazioni almeno nella misura prescritta dal PUC e dalla Legge per le nuove costruzioni.

### Art.38 - Monitoraggio

1. Le azioni promosse dal PSU sono sottoposte a verifica periodica dell'efficacia, rispetto al raggiungimento degli obiettivi e ai risultati prestazionali attesi. Tale monitoraggio avviene attraverso l'aggiornamento di indicatori di attuazione del PSU e di indicatori di contesto, selezionati sulla base della loro rilevanza rispetto al quadro degli obiettivi generali, dei lineamenti strategici e delle azioni strategiche, sulla base di quanto previsto nel Rapporto Ambientale della VAS.
2. La valutazione degli esiti del monitoraggio sarà restituita in un documento di pubblica consultazione elaborato dall'Amministrazione comunale.

### Art.39 - Correzione degli errori materiali

1. Non costituisce variante al PUC la correzione di errori materiali eventualmente presenti nelle norme di attuazione, nelle rappresentazioni grafiche e negli altri elaborati di piano.
2. Gli atti di rettifica relativi al comma 1 sono approvati dal Consiglio Comunale e sono comunicati alla Provincia. Il Comune pubblica gli atti di rettifica nel Bollettino ufficiale della Regione Campania.

### Art.40 - Norme transitorie – Misure di salvaguardia

1. Dalla data di esecutività dell'adozione del PUC da parte della Giunta Comunale è sospesa ogni determinazione in contrasto con le disposizioni dello stesso. Pertanto, al fine di impedire interventi edilizi ed urbanistici contrastanti con le previsioni del PUC a partire dalla data di pubblicazione dello stesso e fino alla sua entrata in vigore, e comunque per non oltre dodici mesi dalla data di adozione, è sospeso l'esame ed il rilascio di atti abilitativi alla realizzazione di interventi edilizi ovvero l'approvazione di strumenti di pianificazione attuativa che, sebbene conformi allo strumento urbanistico generale vigente, siano in contrasto con le disposizioni del Piano Urbanistico Comunale adottato. Sono fatti salvi gli interventi in attuazione della pianificazione attuativa già approvata ed ancora vigente.
2. Le misure di salvaguardia di cui al comma 1 non si applicano:
  - alle variazioni dei permessi di costruire già rilasciati o efficaci al momento dell'adozione del PUC;
  - agli strumenti urbanistici attuativi e ai Permessi a costruire convenzionati ai sensi dell'art. 28 bis del D.lgs 380/2001 e alle loro convenzioni già approvati alla data di adozione del PUC.

3. Il PUC entra in vigore quindici giorni dopo la data di pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Campania dell'avviso di approvazione dello stesso e acquista efficacia a tempo indeterminato, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.

## TITOLO 2 – Disposizioni strutturali

### Capo 1. Tutele e vincoli sovraordinati

#### Art.41 - Efficacia dei vincoli normativi, dei piani sovraordinati e dei piani urbanistici attuativi vigenti

1. Il PUC recepisce, oltre ai vincoli contenuti nei piani urbanistici attuativi vigenti, quelli contenuti in provvedimenti legislativi e in piani sovraordinati relativi alle trasformazioni del suolo e degli immobili per specifiche parti del territorio.
2. Per quel che riguarda i vincoli normativi e i piani sovraordinati, gli elaborati restituiscono esclusivamente la sintesi dei vincoli di inedificabilità totale e parziale desumibili dalle leggi e dai piani contenuti nei seguenti elaborati:

Piani sovraordinati e vincoli:

- 1) Vincoli ambientali, culturali e paesaggistici
  - 2) Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico-Autorità di Bacino Campania Centrale
  - 3) Elementi di interesse Paesistico
  - 4) Vincolo cimiteriale
  - 5) Fascia rispetto per l'Alta tensione
3. Le prescrizioni relative ai vincoli di cui al precedente comma 1 hanno efficacia conformativa del diritto di proprietà, devono essere considerate prevalenti rispetto alle altre disposizioni del PUC e sono recepite da tutti i documenti costitutivi il sistema della pianificazione comunale (PSU, RUEC, Piano Operativo e Atti di programmazione) in relazione alle specifiche prerogative di ciascuna componente.
  4. Le informazioni contenute negli elaborati costituiscono riferimento per:
    - le verifiche di conformità, alla pianificazione sia territoriale sia urbanistico-edilizia, degli interventi diretti di trasformazione del territorio (siano essi opere pubbliche e di pubblica utilità o interventi privati);
    - il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di cui al D.Lgs. 42/2004.Al fine della specifica applicazione della disciplina dei piani sovraordinati e dei vincoli in essi contenuta fanno comunque fede gli elaborati originali degli stessi approvati degli Enti di competenza.
  5. Per quel che riguarda i vincoli e le tutele gravanti sui beni culturali, le informazioni suddette hanno funzione di sola ricognizione e non esauriscono il catalogo dei beni tutelati secondo le procedure previste dal D.Lgs. 42/2004.

Le disposizioni di legge vigenti, per quanto non contemplato dalle presenti NTA, trovano comunque applicazione, anche se non specificato espressamente.

In ogni caso, i vincoli e le prescrizioni della pianificazione sovraordinata prevalgono sulla presente disciplina di Piano.

### Art.42 - Aggiornamento e consultazione dei vincoli

1. L'apposizione di vincoli con valore conformativo dopo l'approvazione del PUC, qualora derivanti da leggi immediatamente operanti, da provvedimenti amministrativi immediatamente efficaci o da piani sovraordinati, nel solo caso in cui questi si esprimano attraverso prescrizioni, comporta l'aggiornamento degli elaborati del PUC. Tali modifiche sono recepite formalmente con delibera del Consiglio Comunale.
2. È compito del Comune predisporre, dopo l'approvazione del PUC, una versione informatizzata in GIS, di facile consultazione anche attraverso il sito web del Comune di Quarto, che consenta a chiunque di visionare tutti i vincoli recepiti e restituiti cartograficamente, dal punto di vista grafico e normativo, accedendo ad una banca-dati continuamente aggiornata.

### Art.43 - Vincoli ricognitivi e conformativi

1. Alla luce delle disposizioni di legge in vigore, i tipi di vincolo aventi effetto sulle trasformazioni fisiche del territorio possono, di norma, essere raggruppati in due categorie funzionali oltre a quelli urbanistici imposti direttamente dal PUC:

- Vincoli ricognitivi
- Vincoli conformativi e servitù

Le delimitazioni di aree e porzioni del territorio sottoposte a vincoli ricognitivi o conformativi - riportate negli elaborati del PUC - non assumono carattere cogente, essendo sempre necessaria la verifica puntuale degli elaborati e delle norme di "provenienza", in merito alle esatte perimetrazioni derivanti da pianificazione di primo livello o sovracomunale con disposizioni conformative del diritto di proprietà o da altri testi legislativi.

#### 2. VINCOLI RICOGNITIVI

Sono vincoli ricognitivi quelli stabiliti in forza di legge per intere categorie di beni ai quali vengono riconosciute intrinseche qualità che sono patrimonio della collettività e come tali vanno tutelate. I Vincoli ricognitivi sono quelli previsti dai provvedimenti di tutela della stabilità del territorio e quelli previsti dalle leggi di tutela dei beni culturali ed ambientali.

I Vincoli a tutela della stabilità del territorio incidenti sul territorio di Quarto sono:

##### a) TUTELE IDROGEOLOGICHE

- Vincolo idrogeologico (*Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267*)

##### b) VINCOLI GEOLOGICI AMBIENTALI

- Aree a pericolosità/rischio idraulico
- Aree a pericolosità/ rischio frane

c) VINCOLI SISMICI

- Zona Sismica di 2° categoria - del.G.R.C. n. 5447 del 7-11-2002

d) TUTELA PAESAGGISTICA

Aree tutelate ai sensi del D. L.vo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio,

- art. 142 comma 1 lett, c - Fascia di rispetto fluviale 150 mt

- Beni culturali immobili sottoposti alle disposizioni di tutela dal D.Lgs. 42/2004 -Parte Seconda

- Aree e Beni archeologici vincolati (ai sensi dell'art 10 del D.Lgs 42/2004 e sm.i.)

3. VINCOLI CONFORMATIVI

Il vincolo conformativo è quello che grava su un oggetto allo scopo di non compromettere le funzioni di un altro oggetto che riveste pubblico interesse.

Sono quindi vincoli conformativi quelli che gravano, a norma di legge, sulle fasce di terreno determinate dall'applicazione delle distanze di rispetto per impianti, attrezzature ed infrastrutture di seguito elencati:

- a) AREE DI RISPETTO PER PRESE IDROPOTABILI Sorgenti e Pozzi. Fascia di tutela assoluta (art. 94 D.Lgs. 152/2006) ;  
RETICOLO IDROGRAFICO – torrenti, canali, scolatoi, valloni - (Regio Decreto n.523/1904 art. 96; D.L.vo 152/2006 art. 115 c.1 ; L.R. 14/1982 All. Tit. II p.1.7 ; art. 26N.d.A. PSAI 2015)
- b) INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ “CARRABILE” E RELATIVE FASCE DI RISPETTO al di fuori del centro abitato come delimitato ai sensi art. 4 del Codice della Strada (D. L. 30 aprile 1992, n. 285 e D. L. 10 /9/ 1993 art.li 16 e s.ti , n. 360 D.P.R 16/12/1992, n. 495 art.li 26 e s.ti)
- c) INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ “CARRABILE” E RELATIVE FASCE DI RISPETTO all'Interno del centro abitato come delimitato ai sensi art.4 Cod. Strada
- d) INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ “FERROVIARIA” E RELATIVE FASCE DI RISPETTO (D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 art. 49)
- e) PREVENZIONE IGIENICO-SANITARIA
  - Area di rispetto cimiteriale (L.R. 14/1982 All. Tit. II p.1.7 )
  - Fascia cimiteriale igienico-sanitaria (art.28 L.166/2002 e. s.m.i.) AP54
  - Depuratori e relativa fascia di rispetto (all. 4 punto 1.2 Delibera "comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04/02/77)
- f) FASCE DI SICUREZZA DA INQUINAMENTI PER INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE
  - Elettrodotti
  - Cabine energie elettrica

- Metanodotti /gasdotti di 1° fascia
- Ripetitori telefonia mobili e similari

g) TUTELA E CONSERVAZIONE ARCHITETTONICA ED ARCHEOLOGICA

- Aree inedificabili per presenza di manufatti antichi
- Aree che richiedono saggi archeologici preliminari

4. PREVALENZA DELLE DISPOSIZIONI DI TUTELA E DEI VINCOLI

L'effettivo utilizzo delle aree destinate dal PUC ai diversi tipi di intervento è sempre subordinato alla stretta osservanza delle disposizioni di seguito elencate:

- le disposizioni di cui Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e dei vincoli apposti ai sensi del medesimo Codice (o della disciplina previgente in materia);
- le disposizioni di cui al Codice al Testo Unico Ambiente , circa le aree di salvaguardia delle risorse idriche, e di quelle che riguardano la tutela dei corsi d'acqua;
- per tutte le opere pubbliche, le disposizioni di Verifica preventiva dell'interesse archeologico in sede di progetto preliminare e Procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico contenute nel vigente Codice dei Contratti ;
- le leggi e i regolamenti vigenti in materia di prevenzione del rischio sismico ed idrogeologico ed in particolare le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal Piano Strutturale Urbanistico dovranno essere attuate coerentemente con le conclusioni dello Studio geosismico redatto ai sensi della L.R. n.9/83 e s.m.i., ovvero degli studi geosismici di approfondimento, laddove previsti dal Piano Strutturale e/o dal Piano Programmatico del PUC, nonché nel rispetto del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale.

## Art.44 - Ambiti di tutela dalla pericolosità / rischio idraulico e da frane

1. Il PUC recepisce sull'intero territorio comunale la programmazione e la pianificazione territoriale di settore del Piano per l'Assetto idrogeologico (PSAI) approvato dall'Autorità di Bacino regionale della Campania Centrale.

Gli obiettivi specifici della Pianificazione di Bacino, che qui si intendono integralmente richiamati ed al cui raggiungimento dovrà contribuire ogni attività in attuazione del PUC, sono di seguito elencati:

a) salvaguardare l'incolumità delle persone, l'integrità delle infrastrutture e delle opere pubbliche o di interesse pubblico, l'integrità degli edifici, la funzionalità delle attività economiche, la qualità dei beni ambientali e culturali;

b) impedire l'insorgere o l'aumento dei livelli di rischio oltre la soglia del rischio accettabile (*rischio determinato dall'intervento da eseguire sia non superiore al valore R2, secondo la definizione del D.P.C.M. 29 settembre 1998; l'opera o l'attività prevista abbiano prevalente interesse pubblico o sociale; i costi che gravano sulla collettività per lo stato di rischio che si andrà a determinare siano minori dei benefici*

*conseguiti dall'intervento*), non consentire azioni pregiudizievoli per la definitiva sistemazione idrogeologica del bacino, prevedere interventi coerenti con la pianificazione di protezione civile;

c) prevedere e disciplinare i vincoli e le limitazioni d'uso del suolo, le attività e gli interventi antropici consentiti, le prescrizioni e le azioni di prevenzione nelle diverse tipologie di aree a rischio e di pericolo, nei casi più delicati subordinatamente ai risultati di appositi studi di compatibilità idraulica o idrogeologica;

d) stabilire norme per il corretto uso del territorio e delle risorse naturali nonché per l'esercizio compatibile delle attività umane a maggior impatto sull'equilibrio idrogeologico del bacino;

e) porre le basi per l'adeguamento della strumentazione urbanistico-territoriale, con la costituzione di vincoli, prescrizioni e destinazioni d'uso del suolo in relazione ai diversi gradi di rischio;

f) conseguire condizioni accettabili di sicurezza del territorio mediante la programmazione degli interventi non strutturali ed interventi strutturali e la definizione delle esigenze di manutenzione, completamento ed integrazione dei sistemi di difesa esistenti;

g) di conseguenza programmare la sistemazione, la difesa e la regolazione dei corsi d'acqua, anche attraverso la moderazione delle piene e la manutenzione delle opere, adottando modalità di intervento che privilegino la conservazione ed il recupero delle caratteristiche naturali del territorio;

h) programmare altresì la sistemazione dei versanti e delle aree instabili a protezione degli abitati e delle infrastrutture, adottando modalità di intervento che privilegino la conservazione ed il recupero delle caratteristiche naturali del territorio;

i) definire le necessità di manutenzione delle opere in funzione del grado di sicurezza compatibile e del rispettivo livello di efficienza ed efficacia;

j) indicare le necessarie attività di prevenzione, di allerta e di monitoraggio dello stato dei dissesti.

2. Nelle aree ricadenti nelle zone interessate dai vincoli del PSAI è obbligatorio il rispetto delle specifiche norme che prevalgono, in caso di difformità, su quelle del PUC.

3. Il PUC, nella logica complessiva del disegno di piano, individua funzioni e potenzialità di tipo urbanistico anche per ambiti ricadenti in aree a rischio elevato e molto elevato.

4. Le attività urbanistico edilizie previste nel PUC, relative agli ambiti ricadenti in zona R3/R4 del PSAI potranno essere realizzate solo in seguito all'eventuale revisione del suddetto PSAI che modifichi le classi di rischio e/o ridisegni le relative zone territoriali.

5. Sull'esistente sono possibili interventi di recupero e ristrutturazione edilizia nel rispetto della destinazione d'uso dello stato di fatto o compatibili con quanto previsto nella norma di Piano relativa all'ambito di riferimento, senza aumento di carico insediativo come definito dalle specifiche norme del PSAI Autorità di Bacino Campania Centrale. In Zona R3 la ristrutturazione edilizia è consentita solo alle condizioni specifiche normate dal PSAI, mentre non è mai consentita in zona R4 del PSAI, dove è prevista la delocalizzazione delle attività con demolizione senza ricostruzione degli edifici esistenti.

Sulle aree di sedime possono essere esercitate attività che non aumentano il carico insediativo. E' sempre consentito realizzare aree a verde naturalistico, isole urbane boscate, con impianti arbustivi autoctoni, ai fini

della costruzione della Infrastrutture Verde Urbana nell'ambito della Rete Ecologica. È prescritto la messa in opera di sistemi di allertamento alla popolazione, in caso di criticità idrogeologiche e scenari di rischio possibili a seguito di eventi meteorologici prevedibili, con la conseguente interdizione delle frequentazioni di luoghi ed attività ricadenti in zone R3 ed R4.

6. Il carico insediativo è tutto quanto riguarda gli umani, la distribuzione ed il raggruppamento delle dimore dell'uomo che possono essere di tipo residenziale, produttivo e turistico ricettivo. Da ciò deriva che l'incremento del carico insediativo si riferisce ai nuovi interventi edilizi che comportano l'aumento del numero di abitanti, di addetti e di utenti rispetto all'esistente. È obbligatorio, per ogni tipo di intervento edilizio o attività, che conservi la dotazione attuale di carico insediativo, o che ne preveda l'aumento, nel caso di interventi su aree non direttamente ricadenti nelle zone a rischio idrogeologico R3 e R4, ma immediatamente confinanti, verificare a scala locale la possibilità di realizzazione di interventi strutturali di mitigazione del rischio esistente.

7. Ai sensi delle Norme di Attuazione del PSAI, il Piano Strutturale Urbanistico verifica la Compatibilità tra le scelte strutturali relative agli ambiti di trasformabilità e la pericolosità da frana ed idraulica; correlando valore esposto, danno, pericolosità al fine di definire il rischio atteso per le aree di trasformabilità.

8. È fatto salvo l'obbligo per ogni intervento ricadente in aree sottoposte a qualsiasi perimetrazione del PSAI riferirsi alle cartografie ed al complesso normativo e degli allegati tecnici originari.

9. A mero scopo coadiuvante, si evidenzia il Riferimento alle Norme di Attuazione del PSAI relativo alle prescrizioni per gli interventi edilizi in ambiti a Rischio idraulico e da frana. Si riportano di seguito le prescrizioni contenute negli articoli di cui a precedenti capi delle Norme di Attuazione del PSAI esclusivamente per i tematismi legati al rischio molto elevato (R4) ed elevato (R3). Si sono integrate per economicità di lettura e di spazio le norme relative ai due tipi di rischio, evitando di riportare commi eventualmente replicati nei suddetti articoli.

## Art.45 - Risorse paesaggistiche ai sensi del Codice dei Beni Culturali

1. Le risorse paesaggistiche sono le aree tutelate ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui all'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 e più in generale dalla Parte III del suddetto Codice .

2. Per paesaggio si intende una parte omogenea di territorio i cui caratteri derivano dalla natura, dalla storia umana o dalle reciproche interrelazioni. La tutela e la valorizzazione del paesaggio salvaguardano i valori che esso esprime quali manifestazioni identitarie percepibili.

3. Il PSC, nelle more dell'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), riconosce le seguenti categorie di beni paesaggistici:

- Fascia di rispetto fluviale 150 mt "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna" (applicazione ex Legge Galasso).

Tutti gli interventi che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all' ex art. 146 del D. Lgs. 42/2004.

L'autorizzazione paesaggistica è un provvedimento autonomo e presupposto per il rilascio degli altri titoli abilitativi relativamente all'intervento proposto. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione, l'Ente competente deve valutare la qualità paesaggistica ed ambientale dell'intervento proposto in rapporto alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato. L'Ente competente per l'emissione del provvedimento finale si avvale dei pareri obbligatori espressi dalla Commissione per il Paesaggio /Commissione Edilizia Integrata.

4. Salvo diversa valutazione del PPR ad oggi la piana di Quarto non rientra tra le aree tutelate per legge ex D Lgs 42/2004 art. 142 ad eccezione della parte ancora scoperta del canale. La Soprintendenza ha messo in evidenza che sul canale di Quarto vige, dal 1984, un vincolo apposto con D.M. 21/09/84, ai sensi della L. 431/85. Su tale area, pertanto, l'ampiezza della fascia di rispetto fluviale dalle sponde scoperte del Canale è pari a 150 mt.

5. A decorrere dall'entrata in vigore del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), prevalgono le perimetrazioni dei beni paesaggistici (ex D Lgs 42/2004 art. 142), le fasce di rispetto e le relative prescrizioni di tutela in esso contenute, anche qualora differente da quelle individuate dal presente Piano Strutturale Comunale (PSC). In tal caso il presente articolo di intende automaticamente adeguato alle disposizioni del PPR senza costituire variante al PSC.

## Art.46 - Risorse archeologiche ai sensi del Codice dei Beni Culturali

Il PUC persegue l'obiettivo della tutela e valorizzazione dei beni di interesse storico archeologico, delle presenze archeologiche accertate e vincolate, delle preesistenze non ancora assoggettate a provvedimenti di tutela; pertanto per le aree vincolate si applica la disciplina di cui al D.Lgs. n.42 del 2004 mentre per le aree costituite dalle presenze archeologiche accertate, altamente presumibili e probabili in aggiunta al regime autorizzatorio previsto dalla normativa vigente, si prescrive che per tutti gli interventi pubblici o privati, ricadenti in suddette aree dovrà essere trasmesso relativo progetto alla Soprintendenza per la tutela dei beni di interesse archeologico che esprimerà il parere di competenza.

Il PSC riconosce due tipologie di risorse archeologiche:

1) Le aree con presenze archeologiche accertate e vincolate con appositi Decreti Ministeriali ai sensi dell'art. 10 del D.Lvo 42/2004.

In tali aree, a seconda di quanto stabilito dagli appositi Decreti Ministeriali, è prevista:

- l'inedificabilità assoluta, sia pubblica che privata solo nei casi individuati dal Decreto (D.Lgs 42/2004/D.Lgs 22/2004) ex L. 1089/1939;
- la conservazione del bene;
- è impedita ogni trasformazione del suolo;
- non sono consentiti attraversamenti da parte di strade, elettrodotti, acquedotti, ed altre opere se non concordate con la Soprintendenza Archeologica

- la conservazione della vegetazione spontanea; opere di rimboschimento andranno eseguite previo parere preventivo della Soprintendenza;
- per gli edifici esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro conservativo per quelli che presentano valore storico-documentale.

Il PUC, nella logica complessiva del disegno di piano, individua funzioni e potenzialità di tipo urbanistico anche per ambiti caratterizzati dalla presenza del Vincolo Archeologico ai sensi dell'ex art. 10 del D.Lgs 42/2004. In suddetti ambiti ogni progettualità è sempre sottoposta preventivamente alla competente Soprintendenza. La trasformabilità delle suddette aree a scopi edilizi è consentita soltanto a seguito di remissione o revoca ministeriale del Vincolo gravante. Per tutte le opere pubbliche si applicano le disposizioni del Codice dei Contratti.

2) Le aree di interesse archeologico con presumibili preesistenze non vincolate e documentate attraverso studi, pubblicazioni e ricerche storico scientifiche. Tali zone sono quelle classificate ai sensi dell'ex art. 142 del D.Lgs 42/2004. 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.

Nelle aree di interesse archeologico, sottoposte a vincolo preordinato agli scavi, per tutte le opere di pubblica utilità e per le opere realizzate da soggetti privati che prevedano scavi e movimenti di terra di qualsiasi tipo va data preventiva comunicazione alla Soprintendenza competente per territorio.

In caso di ritrovamenti archeologici, in aree da sottoporre ad interventi edilizi, potrà essere prevista la cessione dell'area e il conseguente riconoscimento di diritti edificatori premiali.

## Capo 2. Sistemi e reti

### Art.47- Articolazione e ruolo

1. I Sistemi e le Reti rappresentano le principali componenti connesse alla struttura insediativa, infrastrutturale e ambientale del territorio, considerate nella loro specifica identità e nelle reciproche relazioni, per le quali il PUC fornisce disposizioni normative connesse ai loro caratteri strutturanti, caratterizzanti e qualificanti e alle specifiche scelte progettuali, che definiscono la disciplina del territorio comunale con valenza di direttive e indirizzi così come specificato nel successivo articolo.
2. Il Piano individua i seguenti Sistemi, articolati in una serie di componenti così come specificato negli articoli che seguono.

### Art.48 - Obiettivi e requisiti

Per ciascun Sistema, descritto nei principali connotati e nella sua specifica articolazione, il PUC fornisce:

- gli obiettivi generali che ne hanno orientato le scelte e che costituiscono *indirizzi* per gli interventi;

- i requisiti attesi, i criteri degli interventi e/o le azioni da mettere in campo al fine del perseguimento degli obiettivi, con valore di *direttive* per gli interventi.

## Capo 3. Sistema infrastrutturale

### Art.49 - Generalità

1. Gli elaborati - *tav 10 – Mobilità attuale e - tav. 29 – Mobilità di progetto*, individuano l'assetto infrastrutturale che assicura gli standard di qualità assunti per la mobilità e che riveste un valore di indirizzo per la pianificazione di settore. Il sistema infrastrutturale è costituito dalle seguenti componenti:
  - Linea Ferroviaria FS Napoli-Roma
  - Linea Ferroviaria CircumFlegrea
  - Stazioni CircumFlegrea
  - Sistema Stradale principale
  - Sistema Stradale secondario
  - Rete stradale
  - Rete pedonale e ciclabile
  - Parcheggi
  - Nodi di interscambio modale

Nel Piano la rete infrastrutturale (ferroviaria e viaria esistente e di progetto) è letta in relazione con la rete ecologica, in gran parte da consolidare e potenziare e con il sistema dei paesaggi identitari. Per consentire nei fatti tale coordinamento per le strutture esistenti il piano favorisce gli interventi che comportano una significativa *mitigazione ambientale dei nodi di interferenza tra le due reti e la riqualificazione paesaggistica delle aree di margine*. D'altra parte le nuove opere devono essere valutate in ordine al loro qualificato inserimento nel paesaggio e alla riduzione delle interferenze con la rete ecologica, da ottenere anche attraverso l'utilizzo delle opere civili, delle fasce di rispetto e delle aree di pertinenza (es.svincoli) come elementi utili per la riconnessione ecologica e paesaggistica del territorio circostante.

Per il Sistema infrastrutturale l'obiettivo generale è quello del Potenziamento, mentre gli obiettivi specifici sono:

- Interconnessione reti su ferro (FFSS e Circumflegrea);
- razionalizzazione del sistema della mobilità urbana;

Il progetto prevede:

- realizzazione della Stazione di interscambio FFSS e Circumflegrea.
- realizzazione di viabilità di nuovo impianto per migliorare le vie di fuga ed a supporto dei nuovi insediamenti a destinazione d'uso plurima.
- riqualificazione degli assi principali con integrazione di marciapiedi e alberature a sviluppo lineare;

· previsione di una rete ciclo pedonale che correla le aree urbane al sistema ambientale comunale e ove possibile ai comuni limitrofi;

## Art.50 - Rete stradale

La rete stradale è articolata in:

- viabilità extra-urbana che interessa, oltre al livello comunale, quello provinciale ed extraprovinciale che in sostanza coincide con delle superstrade che attraversano il territorio comunale e relativi svincoli.
- viabilità ordinaria locale.

Relativamente alla viabilità extra-urbana il Puc individua come disposizione strutturale l'opportunità – da specificare mediante pianificazione operativa – di utilizzare le sedi stradali che attraversano il territorio comunale come corridoi di riconnessione ecologica e d'uso pubblico tra i principali sistemi ambientali ancora non urbanizzati.

Le norme regolanti la costruzione delle strade e delle intersezioni stradali sono quelle previste Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada e fanno oggi riferimento alle disposizioni di cui al Decreto ministeriale 19 aprile 2006 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali e Decreto ministeriale 5 novembre 2001 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade. Ogni variazione normativa in materia e le relative conseguenze urbanistiche sono automaticamente recepite dal PUC senza costituire variante.

## Art.51 - Rete pedonale e ciclabile

1. Il PUC individua una rete di percorsi pedonali e piste ciclabili concepita come un sistema di collegamenti integrato, continuo, sicuro e facilmente riconoscibile. Tale rete si sviluppa:
  - in continuità con il Biciplan – P.U.M.S con il percorso secondario S1 e con le Vie Versi Ciclabili V1 e V8
  - lungo i principali canali individuati come corridoi ecologici
  - lungo le principali strade per collegare le scuole presenti sul territorio
2. Con riferimento a tale rete il PUC fornisce le seguenti direttive:
  - α. favorire la connessione con le reti ciclopedonali dei comuni limitrofi, al fine di creare un sistema territoriale;
  - β. mettere in sicurezza gli incroci e progettare adeguate forme di attraversamento delle rotatorie;
  - χ. creare adeguate condizioni di sicurezza per pedoni e ciclisti in corrispondenza di attrezzature pubbliche e di quelle scolastiche in particolare, garantendo al contempo percorsi protetti di accesso alle aree-parcheggio.

## Art.52 - Rete ferroviaria e relative stazioni

1. Il PUC assegna un ruolo fondamentale alla mobilità su ferro intesa come sistema metropolitano che si sviluppa sull'attuale rete ferroviaria.

2. Il Comune di Quarto è servito da 2 linee ferroviarie: la linea 2 delle F.F.S.S Napoli-Roma via Formia, che attraversa il Piano da sud a nord con fermata “Quarto di Marano” sulla Via Campana, e dalla linea 5 della ferrovia Circumflegrea, che collega Napoli Montesanto con Torregaveta. Quest’ultima, gestita dall’Ente Autonomo Volturno, è a binario unico (in corso il raddoppio) ed ha 3 stazioni.

La programmazione regionale prevede per il 1° quadro territoriale delle Reti una serie di opzioni, tra le quali quella della creazione di un Interscambio tra linee ferroviarie:

- Nuova stazione di Quarto, di interscambio tra la linea R.F.I. e la linea della Circumflegrea gestita dall’Ente Autonomo Volturno;
- Realizzazione della linea ferroviaria trasversale Quarto-Giugliano-stazione AV/AC di Napoli-Afragola.

In particolare, la linea ferroviaria della Circumflegrea divide il territorio in due parti, generando di fatto difficoltà di collegamento tra nord e sud. Per l’area sottostante i piloni sopraelevati della Circumflegrea, l’obiettivo è la costruzione di una “città più vivibile” da realizzare, attraverso il disegno e il potenziamento degli spazi collettivi (piazze e luoghi pubblici), l’estensione della rete di percorsi ciclopedonali e l’incremento delle aree destinate a parco naturale e attrezzato, nello specifico attraverso la costruzione del nuovo “asse attrezzato” sul percorso dismesso della ferrovia quale “spina verde” centrale, connettiva sia della città pubblica che dei quartieri urbani esistenti; il miglioramento della fruibilità e della sicurezza delle aree e delle attrezzature pubbliche; la valorizzazione delle risorse territoriali e paesistiche. In tale asse di interconnessione tra le aree di collegamento si prevede la possibilità di realizzare parcheggi ed aree attrezzate a verde.

## Art.53 - Intersezioni stradali e Nodi di interscambio modale

Nelle tavole del “piano strutturale” del PUC sono indicati i nodi strutturali del sistema infrastrutturale. Definiscono la gerarchia del sistema viario urbano.

Tali nodi, sono da potenziare, riqualificare e progettare ex novo anche nel rispetto del Decreto 19 aprile 2006 recante le «Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali», emanate ai sensi dell’art. 13, comma 1 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della Strada).

Tali norme definiscono i criteri per l’ubicazione e forniscono gli elementi per la progettazione delle differenti tipologie di intersezioni stradali: a raso, a livelli sfalsati, rotatorie, etc. Esse:

- si applicano alla costruzione di nuove intersezioni sulle strade ad uso pubblico;
- costituiscono il riferimento cui la progettazione deve tendere nel caso di interventi di adeguamento di intersezioni esistenti.

Nel Piano si individuano una serie di “*nodi intermodali*”, funzionali al sistema integrato ipotizzato e finalizzati alla messa in rete delle maggiori infrastrutture su ferro e su gomma. Contestualmente alle stazioni ferroviarie, le funzioni di servizio e le aree di parcheggio (nei casi di scambio gomma/ferro) sono promosse dal PTCP solo in quanto se ne verifichi il ruolo importante in più vasti programmi di riqualificazione urbana ed ambientale e per la realizzazione di *attrezzature collettive*, nella prospettiva di trasformare uno specifico in-

tervento d'infrastrutturazione settoriale, spesso impattante sul contesto, in "volano" di azioni mirate alla riqualificazione ambientale ed alla *ricucitura del tessuto urbano*. A questo scopo vengono favoriti solo i nodi intermodali che assumono il ruolo di nodi di riqualificazione urbana: la localizzazione specifica, il sistema di accessibilità pedonale ad un comparto urbano più vasto possibile, la qualità dell'intervento, progettuale e costruttivo, la collaterale realizzazione di attrezzature collettive e la formazione di luoghi di aggregazione sociale sono i requisiti principali di valutazione della congruenza territoriale che nel quadro di gestione del PTCP si deve condurre per gli interventi previsti da piani e programmi di settore locali, regionali e nazionali;

Nelle tavole del Piano Strutturale del PUC sono indicati i nodi strutturali del sistema infrastrutturale che definiscono la gerarchia del sistema viario urbano.

Tali nodi, tra cui lo svincolo autostradale, sono da potenziare, riqualificare e progettare ex novo anche nel rispetto delle Decreto 19 aprile 2006 recante le «Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali», emanate ai sensi dell'art. 13, comma 1 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della Strada).

Tali norme definiscono i criteri per l'ubicazione e forniscono gli elementi per la progettazione delle differenti tipologie di intersezioni stradali: a raso, a livelli sfalsati, rotonde, etc. Esse:

- si applicano alla costruzione di nuove intersezioni sulle strade ad uso pubblico;
- costituiscono il riferimento cui la progettazione deve tendere nel caso di interventi di adeguamento di intersezioni esistenti.

## Capo 4. Sistema insediativo

### Art.54 - Generalità

1. L'elaborato "tav 27- La disciplina strutturale del PUC" individua l'articolazione della città esistente nelle seguenti componenti, specificate nei successivi articoli:

- Città storica
- Città consolidata
- Città consolidata da riqualificare/trasformare
- Compromessa

Con riferimento a ciascuna componente, il PUC indirizza gli interventi verso gli obiettivi di:

- salvaguardia e riqualificazione di tessuti e singole emergenze storiche, anche sviluppando strategie di rete in grado di valorizzare le specifiche identità sotto l'aspetto fisico-morfologico, architettonico e funzionale e in generale finalizzate a potenziare gli elementi di relazione con il contesto;
- innalzamento diffuso del livello di qualità architettonica ed ecologica della città consolidata principalmente attraverso l'efficientamento ambientale degli edifici e la creazione di elementi di relazione tra gli spazi pertinenziali e gli spazi pubblici,

- rigenerazione urbana dei tessuti edilizi di scarsa qualità dell'espansione degli ultimi decenni, anche attraverso operazioni di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica;
  - realizzazione di nuove attrezzature pubbliche e di uso pubblico sia per il soddisfacimento del fabbisogno pregresso sia per la riqualificazione architettonica ed ambientale di parti urbane, nella direzione del massimo contenimento del consumo di suolo;
  - vie di fuga per implementare la mitigazione del rischio vulcanico nella Zona Rossa dei Campi Flegrei.
2. Il PUC individua, all'interno delle "Città" di cui al precedente comma 1, le attrezzature pubbliche e private di uso pubblico, di livello locale e territoriale, nella loro diversa articolazione (istruzione, interesse comune, verde/sport, parcheggi), esistenti o in corso di realizzazione sulla base dei programmi comunali in corso.
  3. All'interno delle Città di cui al precedente comma 1, rientrano gli Ambiti di riqualificazione di cui all'Art.62.7 che il PUC individua per la realizzazione di nuove attrezzature pubbliche e di uso pubblico e per la rigenerazione urbana ed ambientale.
  4. L'elaborato *La disciplina strutturale del PUC* individua anche le aree da sottoporre a *Piano di recupero dove vi è una forte presenza di costruito sanato* ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03.

## Art.55 - Classificazione del territorio comunale

L'elaborato "tav 27- *La disciplina strutturale del PUC*" individua le seguenti aree:

### TERRITORIO URBANIZZATO

- Nuclei antichi/centro storico (A)
- Tessuto consolidato (B)
- Attrezzature per attività produttive (industrie, artigianato, terziario, commercio) (D)
- Attrezzature di interesse locale (scuole dell'obbligo, attrezzature di interesse comune, verde, gioco e sport, parcheggi, cimitero) (F)
- Attrezzature di interesse generale (istruzione superiore) (F)

### TERRITORIO URBANIZZABILE

Ambiti di possibile trasformazione urbana, servizi, residenziale, per usi produttivi, per usi terziario-commerciali

### TERRITORIO RURALE

- edifici storici isolati – Masserie (E2)
- ambiti di alta vocazione produttiva viticola e agricola (E1)
- ambiti agricoli e forestali di interesse paesaggistico (E3)

## Capo 5 – Attuazione del PUC

### Art.56 – Strumenti di attuazione

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

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

### Art.57 – Presupposti al rilascio e/o formazione dei titoli abilitativi

In ogni caso costituisce presupposto al rilascio del PdC o, ove applicabili, per la formazione dei titoli edilizi alternativi al PdC, l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o la concreta previsione da parte del Comune di completa attuazione delle stesse nel successivo triennio, da dimostrarsi mediante la presenza nella vigente programmazione triennale OO.PP. con fonti finanziarie certe e l'approvazione del progetto di livello almeno preliminare.

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

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

Il rispetto di tali condizioni deve risultare da apposita asseverazione di tecnico abilitato;

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

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

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

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

Inoltre costituisce presupposto al rilascio del PdC o, ove applicabili, per la formazione dei titoli edilizi alternativi al PdC, nonché ad ogni trasformazione edilizia comportante variazione del carico urbanistico, la condizione che, al momento del formarsi del titolo edilizio, nell'insieme delle ZTO esistenti nel territorio comunale, sia comunque già complessivamente rispettata, in ragione delle aree già trasformate ad attrezzature costituenti standard urbanistici, delle aree a ciò destinate già di proprietà del Comune e dei vincoli preordinati all'esproprio, vigenti e non decaduti, di aree da trasformare ad attrezzature costituenti standard urbanistici, la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444.

## Art.58 – Piani Urbanistici Attuativi

In alcune zone del PUC si prescrive che alcune forme di trasformazione possano avvenire solo a seguito dell'approvazione di un PUA con i contenuti e secondo il procedimento stabiliti dalle norme legislative e regolamentari in materia. I PUA definiscono i tipi di intervento, l'organizzazione fisica, le funzioni urbane ammissibili e la conformazione urbanistica del comparto, provvedendo in tal modo a localizzare sia le quantità edilizie destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico, sia quelle attribuite ai proprietari degli immobili compresi nel comparto. In tal caso, salvo previsione contraria nelle specifiche norme di zona, fino

all'approvazione dello strumento attuativo sono inibite le attività edilizie esorbitanti la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria ed il restauro / risanamento conservativo.

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

## Art.59 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Sono opere d'urbanizzazione primaria nel rispetto dei contenuti dell' art. 4, legge 29 settembre 1964, n. 847 e dell'art.16 del DPR 380/2001 e s.m.i.:

- a.1 le strade a servizio degli insediamenti, sia quelle previste dallo strumento urbanistico generale che quelle che saranno previste dai piani attuativi e dai progetti unitari dei comparti perequativi; compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- a.2 i percorsi pedonali, le piste ciclabili, i percorsi ciclo-pedonali naturalistici ed urbani legati alla realizzazione dei corridoi ecologici, le strade residenziali all'interno dei comparti di attuazione perequativa prevalentemente residenziali;
- b. gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- c.1 i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
- c.2 le fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali; con relativo allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- d.1 la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- e.1 la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;
- e.2 la rete del gas combustibile per uso domestico ed i condotti d'allacciamento con relative cabina/e di decompressione / depressurizzazione / controllo per il gas metano;
- f.1 la rete di pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico nel rispetto dei principi di riduzione dell'inquinamento luminoso ai sensi della L.R.12/2002 e relative cabina/e di trasformazione da media tensione a bassa tensione con capacità;
- g.1 gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.
- h.1 la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici (M.LL.PP circolare 31 marzo 1972, n. 2015);

- h.2 siti per l'installazione delle antenne per la rete di telefonia mobile ai sensi dell'articolo 86 del decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259;
- h.3 cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica ai sensi dell'articolo 16, comma 7-bis, del d.P.R. n. 380 del 2001;
- h.4 infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87 e 88 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, e successive modificazioni, e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga effettuate anche all'interno degli edifici. (lettera aggiunta dall'art. 6, comma 3-bis, legge n. 164 del 2014);
- h.5 infrastrutture e colonnina di ricarica per veicoli elettrici (L. 134/2012)

Alle opere d'urbanizzazione primaria sono equiparati:

- i.1 gli impianti cimiteriali, cioè gli ampliamenti e le costruzioni dei cimiteri, compresi le vie d'accesso, le zone di parcheggio, gli spazi e i viali destinati al traffico interno e le costruzioni accessorie (art. 26-bis, D.L. n. 415/1989 convertito dalla legge n. 38/1990);
- i.2 i parcheggi realizzati nel sottosuolo o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati esistenti (art. 11, legge n. 122/1989).

Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:

- a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166;
- b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A.C. o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
- c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.

Opere di urbanizzazione secondaria

Sono opere d'urbanizzazione secondaria (art. 44, legge n. 865/1971 e successive modifiche):

- gli asili nido;
- le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le chiese ed altri edifici religiosi;

- gli impianti sportivi di quartiere;
  - i centri sociali e le attrezzature culturali;
  - le attrezzature sanitarie, comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate, ai sensi dell'articolo 266, comma 1, decreto legislativo n. 152 del 2006;
  - le aree verdi di quartiere (art.44 L.865/1971).
  - le piazzole per la localizzazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti differenziati secondo il regolamento comunale che disciplina la raccolta dei rifiuti.
- Dette opere hanno l'obbligo, se del caso, di essere integrate con gli standard settoriali.

## Art.60- Destinazioni d'uso

Nel rispetto di quanto disciplinato nel DPR 380/2001 e s.m.i. sono individuate cinque (5) macrocategorie funzionali urbanisticamente rilevanti, alle quali sono associate le categorie specifiche delle destinazioni d'uso compatibili con gli Ambiti del Sistema Insediativo e del Sistema ambientale come individuati nel PUC, secondo la seguente tabella:

MACROCATEGORIE art. 23 ter DPR 380/01 e ss.mm.ii.	CATEGORIE PREVISTE NEL PUC
A) Residenziale	Residenziale R
A-bis) Turistico ricettiva	TR Turistico-Ricettiva R Residenziale (per le categorie extraalberghiere compatibili con la residenza)
B) Produttiva e direzionale	PR Produttiva: industriale, artigianale di produzione e impianti tecnologici A Artigianale di servizio TD Terziaria – direzionale
C) Commerciale	C1 logistica, commerciale all'ingrosso e depositi C2 commerciale
D) Rurale	AG Agricola multifunzionale ed attività connesse TR Turistico-Ricettiva (per le sottocategorie extra

	alberghiere compatibili con le zone rurali, come da legislazione vigente)
--	---------------------------------------------------------------------------

Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sopra elencate. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile lorda. Salva diversa previsione delle NTA, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

## Art.61 - Centro storico/Nuclei antichi. ZTO – A

È lo scorcio di carattere identitario del territorio comunale. Costituisce la parte superstite dell'insediamento urbano primigenio. L'edificato esistente presenta buone qualità architettoniche, sebbene in mediocre/scarsa stato di conservazione e con scadenti qualità dal punto di vista energetico e dell'impatto ecologico.

Si riscontra una certa presenza di attività commerciali e di servizio al piano terra. In questo ambito si possono prevedere interventi volti alla conservazione dell'impianto urbano esistente e della destinazione prevalentemente residenziale fermo restando il possibile insediamento, al piano terra, di attività commerciali e artigianali.

La zona A comprende una porzione del territorio per cui sono necessari interventi di rivitalizzazione, riqualificazione ed eventuale integrazione funzionale, suscettibili di limitate trasformazioni rispettose dei valori storici, artistici e/o ambientali del Centro Storico da attuarsi mediante preventiva approvazione di PUA, generalmente con valore di Piano di Recupero. Possono essere articolate in comparti caratterizzati da autonomia funzionale per ognuno dei quali il PUA detta specifiche norme di valorizzazione e tutela.

Prescrizioni:

- Volume edificabile (Vt): pari all'esistente alla data di adozione del PUC.
- Volume Residenziale (VR): pari all'esistente alla data di adozione del PUC.
- Rapporto di Copertura (RC): pari all'esistente.

Destinazioni d'uso vietate:

Produttiva Industriale, Produttiva Commerciale per attività commerciali singolarmente eccedenti le dimensioni degli esercizi di vicinato e, comunque, la Slp di 500 mq, salvo per quelle già esistenti alla data di adozione del presente PUC.

È vietato il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale salvo per le unità immobiliari che già avevano tale destinazione alla data di adozione del presente PUC.

Interventi consentiti:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e Risanamento conservativo e, nel rispetto delle finalità di restauro e risanamento conservativo le seguenti trasformazioni:
  - in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che le unità immobiliari risultanti rispettino i minimi dimensionali stabiliti dalla normativa statale e regionale per la specifica destinazione d'uso;
  - l'inserimento di collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di connettere i piani terra con il primo livello immediatamente superiore;
  - l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucatore dei prospetti esterni. E' altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia;
  - l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che non interferiscano con alcuna bucatore, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 50% della superficie utile di ciascuna unità abitativa e sempreché le altezze libere (sia al piano inferiore che superiore) risultino almeno pari a quelle minime previste dalla normativa nazionale e regionale per la specifica destinazione d'uso degli ambienti;
  - l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la copertura sia permanentemente sistemata a verde per almeno il 70%. A tal fine è consentita l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili;
  - la ricostruzione in situ degli edifici diruti e ruderi, purché ne sia comprovata la preesistenza alla stessa data di adozione del presente PUC nonché la consistenza e l'autonomia funzionale;
  - Ulteriori interventi possono essere realizzati mediante titolo diretto:

Gli interventi per gli edifici realizzati a decorrere dal 1936, possono essere subordinati a Piano di Recupero, di iniziativa sia pubblica che privata.

**PIANI DI RECUPERO NEL TERRITORIO DELLA PERSISTENZA STORICA:** Il Piano individua nel territorio della persistenza storica, comparti edilizi destinati alla attuazione tramite PUA avente valore di Piano di Recupero con valenza di ristrutturazione urbanistica ai sensi della L. 457/1978.

Sempre in sede di Pianificazione Urbanistica Attuativa da svilupparsi nella forma di Piano di Recupero, sono consentiti gli interventi di recupero edilizio limitatamente ai fabbricati estranei al contesto storico, alle

aggiunte, alterazioni e superfetazioni che violano i caratteri originari e modificano gli impianti tipologici e gli interventi di ristrutturazione urbanistica per ripristinare lo stato dei luoghi pubblici originari o comunque realizzare soluzioni di organizzazione degli spazi pubblici che mitigano le trasformazioni recenti ed incongrue della rete stradale, delle piazze e di qualsiasi altro spazio pubblico con le relative cortine edilizie.

- Altezza massima (Hmax): non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;
- Distanze: per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC. Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
  - Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca;
  - Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche;
  - Distanza dalle strade (Ds): come attuale e/o in allineamento

Fermo restando il divieto di destinazione Produttiva Industriale e Produttiva Commerciale eccedente le dimensioni degli esercizi di vicinato ed i requisiti previsti dalla Legge, il cambio di destinazione d'uso dei volumi esistenti è consentito con le seguenti limitazioni:

- da residenziale in favore di qualunque altra destinazione consentita per la zona;
- da qualunque destinazione diversa da residenziale in favore di: Produttiva Commerciale, esclusivamente per esercizi di vicinato; Produttiva Commerciale, Turistico Ricettiva
- Superficie permeabile (Sp): >50% della superficie fondiaria scoperta.
- Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto dalla Legge ed al Capo 2 (art. 49). art 216
- Modalità di attuazione: titolo diretto o PUA, con previsioni piano volumetriche. Nelle more dell'approvazione del PUA sono consentiti esclusivamente interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Restauro Conservativo. Ogni PUA dovrà essere esteso all'intero Ambito e, data la fragilità ed importanza delle porzioni di territorio considerate, dovrà essere necessariamente di iniziativa pubblica. Nel PUA, per i singoli comparti, sono indicati gli edifici per i quali è obbligatoria la conservazione integrale dell'edificio senza, inoltre, modifiche di sagoma, la conservazione dell'aspetto estetico (conservazione integrale della sagoma e degli elementi architettonici di facciata) e le facciate per le quali è obbligatoria la conservazione estetica (elementi architettonici, ordine delle bucatore e caratteristiche estetiche dei materiali impiegati). Sono inoltre indicati e localizzati, gli spazi pubblici per attrezzature e/o per infrastrutture che i PUA dovranno prevedere.

Indirizzi:

I PUA studieranno la possibilità ed individueranno i dispositivi perché si realizzino all'interno dei centri storici le seguenti trasformazioni:

- sia allontanato il traffico di attraversamento e promossa la ciclopedonalità con l'istituzione efficiente di Zone a Traffico Limitato e/o pedonali;
- sia incoraggiata la persistenza e siano attratte le attività economiche e produttive compatibili con la struttura urbanistica e le tipologie esistenti;
- si promuovano le attività culturali e in generali quelle che attengono alla conoscenza ed alla creatività radicandole negli ambienti identitari e utilizzandole come mezzo di vitalizzazione delle architetture di maggiore rappresentatività sia con l'impegno in prima fila del pubblico che con il convenzionamento con privati, fondazioni ed associazioni;
- si individuino le domande di residenza speciale che non riescono ad essere soddisfatte nella altre ZTO (per single, giovani, abitanti temporanei, case protette per anziani, ...) verificandone la compatibilità con i tipi edilizi presenti nel centro storico;
- si realizzi un impegnativo incremento dei servizi alle persone ed alle famiglie.

## Art.62 - Tessuto consolidato - (ZTO B)

Ambito a prevalente destinazione residenziale ad assetto consolidato esistente

Comprende parti edificate e parzialmente edificate del territorio esterne al centro storico. L'edificato esistente è per lo più privo di specifiche qualità architettoniche, in mediocre stato di conservazione e qualità dal punto di vista energetico e dell'impatto ecologico; si può inoltre constatare una carenza di aree pubbliche. Le tipologie edilizie prevalenti sono la casa uni/plurifamiliare e i complessi condominiali. Si riscontra, una presenza di attività commerciali e di servizio al piano terra, soprattutto in corrispondenza della viabilità principale.

Nella città consolidata/compatta, si registra, inoltre, la diffusa presenza di veri e propri "vuoti urbani"; sono queste le aree che, edificate o meno, accolgono funzioni improprie o del tutto incongrue con l'aggregato urbano in cui sono inserite. Il PUC persegue la saturazione funzionale di questi "vuoti urbani"; tende, cioè a far sì che tutte le aree comprese nel limite della città compatta vengano caratterizzate da funzioni tipicamente urbane. Per tale motivo queste aree vengono trattate come "zone di completamento" e sono utilizzate prevalentemente come Aree Standard e servizi.

In caso di aree congestionate, le stesse saranno soggette ad eventuale POC. Tale Piano potrà prevedere la delocalizzazione del volume e/o la ristrutturazione urbanistica dell'area con premialità volumetriche definite nel Piano stesso. Il divieto di insediamento di nuove costruzioni residenziali ma esclusivamente interventi di riutilizzo dei volumi esistenti residenziali con le rispettive premialità nel rispetto di quanto precisato e prescritto per ogni subzona B di cui ai successivi punti.

La ZTO B è articolata nelle subzone B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7.

Nelle subzone B1, B2, B3, sono presenti vuoti urbani classificati quali aree di trasformazione urbana che possono ospitare: standard urbanistici, premialità volumetriche e/o destinazioni diverse dalla residenza e non nocive.

Le subzone B4, B5, B6, sono situate fuori dal centro urbano. A margine di tali zone sono previste aree di trasformazione urbana al fine di realizzare standard urbanistici, e nei casi di aree non congestionate, anche premialità volumetriche e/o destinazioni diverse dalla residenza e non nocive. I lotti liberi di tali aree possono essere utilizzati quali fondi riceventi delle volumetrie esistenti oggetto di delocalizzazione delle altre subzone B.

La realizzazione di volumetria aggiuntiva negli interventi oggetto di premialità, non costituisce aumento del carico urbanistico, in quanto detratta dal fondo cedente, sempre nel rispetto degli indici di zona.

La subzona B7 comprende in particolar modo, case edificate senza titolo edilizio e che hanno ottenuto titolo abilitativo in sanatoria ai sensi delle Leggi n. 47/85, n. 724/994 e n. 326/2003. Tali aree sono caratterizzate da una carenza quasi totale di standards urbanistici e necessitano di interventi di ristrutturazione urbanistica. Per tali interventi si farà ricorso ai Piani di Recupero Urbano.

Prescrizioni:

- Destinazioni d'uso vietate: Produttiva Industriale. È vietato il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale salvo per le unità immobiliari che già avevano tale destinazione alla data di adozione del presente PUC.

Modalità di attuazione: titolo diretto (per il singolo edificio) o PUA, con previsioni piano volumetriche, di iniziativa pubblica o privata, la cui unità minima di intervento sarà individuata dal POC.

- Interventi consentiti:

1. Manutenzione ordinaria;
2. Manutenzione straordinaria;
3. Restauro e Risanamento conservativo;

Nel rispetto delle finalità di restauro e risanamento conservativo sono altresì ammissibili le seguenti trasformazioni:

- in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che le unità immobiliari risultanti rispettino i minimi dimensionali stabiliti dalla normativa statale e regionale per la specifica destinazione d'uso;

- l'inserimento di collegamenti interni verticali finalizzati a connettere ed accorpare unità immobiliari;

- l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucatore dei prospetti esterni. E' altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia; - l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che non interferiscano con alcuna bucatore, né sui

prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50 (misurati dal filo esterno della facciata), nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 50% della superficie utile di ciascuna unità abitativa e sempreché le altezze libere (sia al piano inferiore che superiore) risultino almeno pari a quelle minime previste dalla normativa nazionale e regionale per la specifica destinazione d'uso degli ambienti;

4. Ristrutturazione edilizia, con esclusione degli eventuali immobili oggetto di vincolo ai sensi della parte II del D.lgs. 42/2004 e nel rispetto dei vincoli esistenti e dei relativi obblighi di Legge. In ogni caso la Ristrutturazione edilizia è consentita limitatamente a:

- interventi volti alla sostituzione degli immobili esistenti, con nuovi edifici, nel limite del Volume edificato e della Superficie coperta legittimamente esistente e/o legittimati a norma di Legge. È consentito l'inserimento di nuovi sporti (balconi e terrazzi);

- il recupero e lo spostamento in altra posizione dei volumi risultanti da superfetazioni legittimamente realizzate e/o legittimate a norma di Legge, anche con mutamento della sagoma dell'edificio purché il nuovo assetto dia luogo ad una configurazione più rispettosa delle qualità formali dell'immobile e più consona al contesto urbano in cui è inserito. Il recupero e lo spostamento è subordinato ad intervento diretto se ricadente nella stessa zona omogenea.

- in caso di interventi volti al miglioramento sismico e all'efficientamento energetico sono consentiti incrementi volumetrici in funzione dell'intervento proposto e contenuti nei limiti tra il 10% e il 35%.

La Ristrutturazione edilizia, in caso di demolizione e ricostruzione, implica l'obbligo di destinazione non residenziale del primo livello fuori terra contiguo alla viabilità pubblica.

5. Ristrutturazione Urbanistica, mediante ricorso a PUA stabilita dal Piano, è ammessa a condizione che sia prevista:

- la cessione di aree da destinare a infrastrutture e servizi pubblici

- la monetizzazione degli standard; è consentita la monetizzazione degli standard. Le quantità edificatorie saranno distribuite tra i proprietari dell'ambito interessato dal PUA secondo le regole del comparto edificatorio. Il piano attuativo dovrà curare la ricostruzione di edifici affini tipologicamente a quelli dell'immediato contesto.

- Il POC ed il successivo PUA, nell'interesse della collettività dovranno essere improntati ad interventi volti alla riduzione della superficie coperta residenziale e alla cessione di aree per gli standard pubblici.

Fermo restando il divieto di destinazione Produttiva Industriale ed i requisiti previsti dalla Legge, il cambio di destinazione d'uso dei volumi esistenti è consentito con le seguenti limitazioni:

- da Residenziale in favore di qualunque altra destinazione compatibile con la zona;

- da qualunque destinazione diversa da Residenze in favore di Produttiva Commerciale nel rispetto degli standard e delle normative di settore;

Superficie permeabile (Sp): >50% della superficie fondiaria scoperta.

Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto previsto dalla normativa di settore.

Nel rispetto dei limiti di Legge, è ammessa la costruzione in aderenza lungo il confine con le aree pubbliche fermo restando che, anche dove non esplicitamente indicato, ogni costruzione deve distanziarsi dalla porzione carrabile delle strade pubbliche di una fascia continua pari ad almeno 1,50 metri da destinarsi a marciapiede pubblico.

### Art.62.1 - ZTO B - Subzona B1 Tessuto consolidato/compatto

- Interventi consentiti così come descritti nell'Art.62:

- 1)Manutenzione ordinaria
- 2)Manutenzione straordinaria
- 3) Restauro e Risanamento conservativo
- 4) Ristrutturazione Edilizia
- 5) Ristrutturazione Urbanistica

Sono previsti i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiario (If): come attuale.
- Volume Residenziale (VR): pari all'esistente alla data di adozione del PUC.
- Rapporto di Copertura (RC): 0,30.
- Altezza massima (Hmax): 10 m
- Distanze: per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio, possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC. Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
  1. Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca
  2. Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche
  3. Distanza dalle strade (Ds): come esistente o nel limite previsto dal Codice della Strada

Tutti gli interventi edilizi consentiti volti al miglioramento sismico ed energetico che non danno luogo ad un incremento del carico urbanistico possono essere eseguiti solo previa cessione gratuita al Comune delle aree necessarie a soddisfare il recupero degli Standards urbanistici pregressi.

Il PUC prevede un volume premiale, privilegiando in termini volumetrici, la delocalizzazione al di fuori delle zone B1, B2 e B3, al fine di promuovere interventi di riqualificazione dell'edificato esistente attraverso demolizione e ricostruzione e/o ampliamento, volti al miglioramento sismico e all'efficientamento energetico da realizzare nelle seguenti modalità:

1) mediante Piani Urbanistici Attuativi, volti all'incremento della dotazione di spazi pubblici, previa individuazione dei Comparti Edificatori stabiliti nel Piano.

In particolare la premialità concedibile è nella misura massima del 30% della volumetria esistente; in tal caso deve essere prevista la cessione degli standard urbanistici dovuti ai nuovi carichi nelle forme previste dal Piano e dalla Legge.

Ulteriore premialità è data dall'incremento del 10% del Volume dell'edificio oggetto di demolizione e ricostruzione da destinarsi ad attività terziaria .

2) mediante intervento diretto (permesso di costruire convenzionato) esclusivamente nei seguenti casi:

- a) edifici residenziali uni-bifamiliari;
- b) edifici di volumetria non superiore ai millecinquecento metri cubi;
- c) edifici residenziali composti da non più di tre piani fuori terra, oltre all'eventuale piano sottotetto.

In tal caso, è prevista una premialità da un minimo del 10% a un massimo del 35% per interventi di ampliamento e/o demolizione e ricostruzione ed eventuale delocalizzazione, sempre nel rispetto degli standard urbanistici

Prescrizioni: oltre alle prescrizioni previste al precedente punto, **la subzona B1 non può** essere utilizzata come fondo ricevente di volumi di altri Comparti e subzone.

#### Art.62.2 - ZTO B - Subzona B2 Parchi privati residenziali

Interventi consentiti così come descritti all'Art.62:

- 1) Manutenzione ordinaria
- 2) Manutenzione straordinaria
- 3) Restauro e Risanamento conservativo
- 4) Ristrutturazione Edilizia
- 5) Ristrutturazione Urbanistica

Sono previsti i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiario (If): come attuale..

- Volume Residenziale (VR): pari all'esistente alla data di adozione del PUC.
- Rapporto di Copertura (RC): 0,30.
- Altezza massima (Hmax): 10 m
- Distanze: per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio, possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC. Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
  1. Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca
  2. Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche
  3. Distanza dalle strade (Ds): come esistente o nel limite previsto dal Codice della Strada

Tutti gli interventi edilizi consentiti volti al miglioramento sismico ed energetico che danno luogo ad un incremento del carico urbanistico possono essere eseguiti solo previa cessione gratuita al Comune delle aree necessarie a soddisfare la maggior esigenza di Standard urbanistici generata.

Il PUC prevede un volume premiale, privilegiando in termini volumetrici, la delocalizzazione al di fuori delle zone B1, B2 e B3, al fine di promuovere interventi di riqualificazione dell'edificato esistente attraverso demolizione e ricostruzione e/o ampliamento, volti al miglioramento sismico e all'efficientamento energetico da realizzare nelle seguenti modalità:

1) mediante Piani Urbanistici Attuativi, volti all'incremento della dotazione di spazi pubblici, previa individuazione dei Comparti Edificatori stabiliti nei POC.

In particolare la premialità concedibile è nella misura massima del 30% della volumetria esistente; in tal caso deve essere prevista la cessione degli standard urbanistici dovuti ai nuovi carichi nelle forme previste dal Piano e dalla Legge.

Ulteriore premialità è data dall'incremento del 10% del Volume dell'edificio oggetto di demolizione e ricostruzione da destinarsi ad attività terziaria .

2) mediante intervento diretto (permesso di costruire convenzionato) esclusivamente nei seguenti casi:

- a) edifici residenziali uni-bifamiliari;
- b) edifici di volumetria non superiore ai millecinquecento metri cubi;
- c) edifici residenziali composti da non più di tre piani fuori terra, oltre all'eventuale piano sottotetto
- in tal caso, è prevista una premialità da un minimo del 10% a un massimo del 35% per interventi di ampliamento e/o demolizione e ricostruzione ed eventuale delocalizzazione, sempre nel rispetto degli standard urbanistici

Prescrizioni: La subzona B2 non può essere utilizzata come fondo ricevente di volumi di altri Comparti e subzone.

### Art.62.3 - ZTO B - Subzona B3 Edilizia economica e popolare

Comprende parti edificate e parzialmente edificate del territorio esterne al centro storico. L'edificio esistente è perlopiù privo di specifiche qualità architettoniche, in mediocre stato di conservazione e con scadenti qualità dal punto di vista energetico e dell'impatto ecologico. Sono ambiti caratterizzati, essenzialmente, da edifici residenziali pluripiano perlopiù conseguenti sia alla produzione edilizia residenziale pubblica e/o sovvenzionata. A tali aggregati morfologici sono spesso ascrivibili anche le iniziative per la ricostruzione post terremoto di cui alla Legge 219 del 1971.

In questi ambiti si possono prevedere interventi di:

- rivitalizzazione, riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti ed eventuale integrazione funzionale
- Consolidamento e rigenerazione urbana.
- Recupero urbano e dotazioni di servizi e attrezzature.
- Frazionamento e accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che le unità immobiliari risultanti rispettino i minimi dimensionali stabiliti dalla normativa statale e regionale per la specifica destinazione d'uso.

Interventi consentiti:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro, Risanamento conservativo, Recupero e riqualificazione urbanistico/edilizia così come descritti all'Art.62

Sono previsti i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiario (If): come attuale..
- Volume residenziale (VR): pari all'esistente alla data di adozione del PUC.
- Rapporto di Copertura (RC): pari all'esistente e comunque minore di 0,20;
- Altezza massima (Hmax): 13,00 m con la eccezione di edifici che formino oggetto di PUA con previsioni planovolumetriche

- Distanze: per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio, possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC. Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
  1. Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca
  2. Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche
  3. Distanza dalle strade (Ds): come esistente o nel limite previsto dal Codice della Strada
- Superficie permeabile (Sp): >70% della superficie fondiaria scoperta.
- Prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto dalla Legge.

Prescrizioni: La subzona B3 non può essere utilizzata come fondo ricevente di volumi di altri Comparti e subzone.

#### Art.62.4 - ZTO B - Subzona B4 Tessuto consolidato

Interventi consentiti così come descritti all'Art.62:

- 1) Manutenzione ordinaria
- 2) Manutenzione straordinaria
- 3) Restauro e Risanamento conservativo
- 4) Ristrutturazione Edilizia
- 5) Ristrutturazione Urbanistica

Inoltre per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia e Urbanistica sono previsti i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiario (If): 1,50 mc/mq.
- Volume Residenziale (VR): pari all'esistente alla data di adozione del PUC.
- Rapporto di Copertura (RC): 0,30.
- Altezza massima (Hmax): 10 m
- Lotto minimo: 800,00 mq
- Distanze: per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio, possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC. Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
  1. Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca
  2. Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche
  3. Distanza dalle strade (Ds): come esistente o nel limite previsto dal Codice della Strada

Tutti gli interventi edilizi consentiti volti al miglioramento sismico ed energetico che danno luogo ad un incremento del carico urbanistico possono essere eseguiti solo previa cessione gratuita al Comune delle aree necessarie a soddisfare la maggior esigenza di Standard urbanistici generata.

Il PUC prevede un volume premiale, privilegiando in termini volumetrici, la delocalizzazione al di fuori delle zone B1, B2 e B3, al fine di promuovere interventi di riqualificazione dell'edificato esistente attraverso demolizione e ricostruzione e/o ampliamento, volti al miglioramento sismico e all'efficientamento energetico da realizzare nelle seguenti modalità:

1) mediante Piani Urbanistici Attuativi, volti all'incremento della dotazione di spazi pubblici, previa individuazione dei Comparti Edificatori stabiliti nei POC.

In particolare la premialità concedibile è nella misura massima del 35% della volumetria esistente; in tal caso deve essere prevista la cessione degli standard urbanistici dovuti ai nuovi carichi nelle forme previste dal Piano e dalla Legge.

2) mediante intervento diretto (permesso di costruire convenzionato) esclusivamente in aree urbanizzate o da urbanizzare come previsto nel triennale delle Opere Pubbliche nei seguenti casi:

- a) edifici residenziali uni-bifamiliari;
- b) edifici di volumetria non superiore ai millecinquecento metri cubi;
- c) edifici residenziali composti da non più di tre piani fuori terra, oltre all'eventuale piano sottotetto

in tali casi, è prevista una premialità da un minimo del 10% a un massimo del 35% per interventi di ampliamento e/o demolizione e ricostruzione ed eventuale delocalizzazione, sempre nel rispetto degli standard urbanistici.

I lotti liberi superiori a mq 800,00 possono essere utilizzati quali fondi riceventi, sempre nel rispetto degli standard urbanistici e degli indici di zona.

La subzona B4 può essere utilizzata come fondo ricevente di volumi di altre subzone B. Nel caso la volumetria provenga da una zona B1, B2 e B3 il permesso convenzionato dovrà prevedere la cessione delle aree occupate dall'immobile demolito e la realizzazione nelle stesse di spazi da adibire a pubblica utilità .

#### Art.62.5 - ZTO B - Subzona B5 - Parchi residenziali

Interventi consentiti:

- 1) Manutenzione ordinaria
- 2) Manutenzione straordinaria
- 3) Restauro e Risanamento conservativo
- 4) Ristrutturazione Edilizia
- 5) Ristrutturazione Urbanistica

Sono previsti i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiario (If): 1,50 mc/mq.
- Volume Residenziale (VR): pari all'esistente alla data di adozione del PUC.
- Rapporto di Copertura (RC): 0,30.
- Altezza massima (Hmax): 10 m
- Lotto minimo: 800,00 mq
- Distanze: per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio, possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC. Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
  1. Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca
  2. Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche
  3. Distanza dalle strade (Ds): come esistente o nel limite previsto dal Codice della Strada

Tutti gli interventi edilizi consentiti volti al miglioramento sismico ed energetico che danno luogo ad un incremento del carico urbanistico possono essere eseguiti solo previa cessione gratuita al Comune delle aree necessarie a soddisfare la maggior esigenza di Standard urbanistici generata.

Il PUC prevede un volume premiale, privilegiando in termini volumetrici, la delocalizzazione al di fuori delle zone B1, B2 e B3, al fine di promuovere interventi di riqualificazione dell'edificato esistente attraverso demolizione e ricostruzione e/o ampliamento, volti al miglioramento sismico e all'efficientamento energetico da realizzare nelle seguenti modalità:

1) mediante Piani Urbanistici Attuativi, volti all'incremento della dotazione di spazi pubblici, previa individuazione dei Comparti Edificatori stabiliti nei POC.

In particolare la premialità concedibile è nella misura massima del 30% della volumetria esistente; in tal caso deve essere prevista la cessione degli standard urbanistici dovuti ai nuovi carichi nelle forme previste dal Piano e dalla Legge.

Ulteriore premialità è data dall'incremento del 10% del Volume non residenziale esistente nell'edificio oggetto di demolizione e ricostruzione da destinarsi ad attività terziaria e/o commerciale.

2) mediante intervento diretto (permesso di costruire convenzionato) esclusivamente in aree urbanizzate o da urbanizzare come previsto nel triennale delle Opere Pubbliche, nei seguenti casi:

- a) edifici residenziali uni-bifamiliari;
- b) edifici di volumetria non superiore ai millecinquecento metri cubi;
- c) edifici residenziali composti da non più di tre piani fuori terra, oltre all'eventuale piano sottotetto

In tal caso, è prevista una premialità da un minimo del 10% a un massimo del 35% per interventi di ampliamento e/o demolizione e ricostruzione ed eventuale delocalizzazione, sempre nel rispetto degli standard urbanistici

I lotti liberi superiori a mq 800,00 possono essere utilizzati quali fondi riceventi, sempre nel rispetto degli standard urbanistici e degli indici di zona

La subzona B5 può essere utilizzata come fondo ricevente di volumi di altre subzone B. Nel caso la volumetria provenga da una zona B1, B2 e B3 il permesso convenzionato dovrà prevedere la cessione delle aree occupate dall'immobile demolito e la realizzazione nelle stesse di spazi da adibire a pubblica utilità .

#### Art.62.6 - ZTO B - Subzona B6 Case sparse non oggetto di Piano di Recupero

Interventi consentiti così come descritti all'Art.62:

- 1) Manutenzione ordinaria
- 2) Manutenzione straordinaria
- 3) Restauro e Risanamento conservativo
- 4) Ristrutturazione Edilizia
- 5) Ristrutturazione Urbanistica

Sono previsti i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiario (If): 1,00 mc/mq.
- Volume Residenziale (VR): pari all'esistente alla data di adozione del PUC.
- Rapporto di Copertura (RC): 0,30.
- Altezza massima (Hmax): 10 m
- Lotto minimo: 800,00 mq
- Distanze: per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio, possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC. Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
  1. Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca
  2. Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche
  3. Distanza dalle strade (Ds): come esistente o nel limite previsto dal Codice della Strada

Tutti gli interventi edilizi consentiti volti al miglioramento sismico ed energetico che danno luogo ad un incremento del carico urbanistico possono essere eseguiti solo previa cessione gratuita al Comune delle aree necessarie a soddisfare la maggior esigenza di Standard urbanistici generata.

Il PUC prevede un volume premiale, privilegiando in termini volumetrici, la delocalizzazione al di fuori delle zone B1, B2 e B3, al fine di promuovere interventi di riqualificazione dell'edificato esistente attraverso demolizione e ricostruzione e/o ampliamento, volti al miglioramento sismico e all'efficientamento energetico da realizzare mediante intervento diretto (permesso di costruire convenzionato), esclusivamente in aree urbanizzate o da urbanizzare come previsto nel triennale delle Opere Pubbliche, nei seguenti casi:

- a) edifici residenziali uni-bifamiliari;
- b) edifici di volumetria non superiore ai millecinquecento metri cubi;
- c) edifici residenziali composti da non più di tre piani fuori terra, oltre all'eventuale piano sottotetto

In tal caso, è prevista una premialità da un minimo del 10% a un massimo del 35% per interventi di ampliamento e/o demolizione e ricostruzione ed eventuale delocalizzazione, sempre nel rispetto degli standard urbanistici.

I lotti liberi superiori a mq 800,00 possono essere utilizzati quali fondi riceventi, sempre nel rispetto degli standard urbanistici e degli indici di zona.

La subzona B6 può essere utilizzata come fondo ricevente di volumi di altre subzone B. Nel caso la volumetria provenga da una zona B1, B2 e B3 il permesso convenzionato dovrà prevedere la cessione delle aree occupate dall'immobile demolito e la realizzazione nelle stesse di spazi da adibire a pubblica utilità .

#### Art.62.7 - ZTO B - Subzona B7 Case sparse oggetto di Piano di Recupero

Tali aree sono così disciplinate:

1. Il Piano individua la perimetrazione degli insediamenti dove vi è concentrazione di immobili realizzati in assenza di titolo, esistenti al 31 marzo 2003 e condonabili in quanto oggetto di sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, capi IV e V, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, articolo 39 e della legge del 24 novembre 2003, n. 326 art. 32

Tale perimetrazione è finalizzata alla previsione di un Piano urbanistico attuativo, denominato Piano di Recupero volto a reinserire gli insediamenti (se pur realizzati in assenza di titolo) in un contesto urbano con la dotazioni di servizi e attrezzature necessarie.

2. Tale Piano di Recupero dovrà:
  - a. definire le aree oggetto del Piano attuativo dimensionando il fabbisogno di aree per le attrezzature a standard di cui al D.I. 1444/68;
  - b. prevedere opere di adeguamento delle urbanizzazioni primarie e la localizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;
  - c. rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesaggistico-ambientale ed idrogeologico;
  - d. prevedere l'implementazione delle dotazioni dei servizi e delle attrezzature fondamentali per la fruizione e la qualità della vita insediativa.

3. Le risorse finanziarie derivanti dalle oblazioni e dagli oneri concessori e sanzionatori dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria dovranno essere utilizzate prioritariamente per l'attuazione degli interventi di recupero degli insediamenti di cui al comma 1.
4. demolizione per opere non condonabili.
5. Il Piano di recupero dovrà essere redatto nel rispetto dei seguenti indirizzi:
  - 5.1. Lotto minimo: non inferiore a 1.000,00 mq
  - 5.2. Indice di fabbricabilità fondiario (If): 1,00 mc/mq ( non residenziale).

Le destinazioni commerciali non potranno eccedere il 70% dell'indice complessivo.

Le destinazioni direzionali non potranno eccedere il 30% dell'indice complessivo.
  - 5.3. Rapporto di Copertura (RC): 0,50 mq/mq;
  - 5.4. Altezza massima (Hmax): 10,00 m.
  - 5.5. Distanza dai confini (Dc): 10,00 m o a confine con parete cieca
  - 5.6. Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche
  - 5.7. Distanza dalle strade (Ds): nel limite previsto dal Codice della Strada o comunque:
    - 5.7.1. se  $S > 7,00$  ml  $D = 3,00$
    - 5.7.2. se  $7,00 < S < 15,00$   $D = 7,50$
    - 5.7.3. se  $S > 15,00$  ml  $D = 10,00$
6. Nelle more della approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) denominato Piano di Recupero i proprietari possono proporre, attraverso permesso convenzionato, interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione in altro sito, a condizione che la convenzione preveda la cessione delle aree per la realizzazione di standard di cui al D.I. 1444/68 in proporzione all'immobile .
7. La subzona B7 può essere utilizzata come fondo ricevente di volumi di altre subzone B solo dopo l'approvazione del piano di recupero.
8. I permessi convenzionati di cui al comma 6 in caso di demolizione e ricostruzione possono prevedere modesti ampliamenti, nel limite massimo previsto dall'art. 95, volti al miglioramento sismico e all'efficientamento energetico, esclusivamente in aree urbanizzate o da urbanizzare come previsto nel triennale delle Opere Pubbliche, nei seguenti casi:
  - a) edifici residenziali uni-bifamiliari;
  - b) edifici di volumetria non superiore ai millecinquecento metri cubi;
  - c) edifici residenziali composti da non più di tre piani fuori terra, oltre all'eventuale piano sottotetto

## Art.63 - ZTO D - attrezzature per attività produttive

La Zona Territoriale Omogenea D è costituita dalle zone per le Aree per attività industriali, artigianali, commerciali, terziarie e turistiche esistenti e per la localizzazione di nuovi insediamenti.

Sono i complessi isolati e/o aggregati a carattere produttivo di piccola, media e grande dimensione nell'area urbanizzata o da urbanizzare. La ZTO D viene suddivisa in subzone da D1 e D2 con le seguenti caratteristiche:

- la subzona D1 individua gli insediamenti esistenti a carattere artigianale e commerciale, presenti nel centro abitato;
- la subzona D2 individua gli insediamenti esistenti a carattere artigianale, commerciale e produttivo-industriale presenti al di fuori del centro abitato;

Ulteriori subzone Dn saranno definite nel Piano Operativo, negli ambiti di possibile trasformazione, che disciplinerà gli interventi di nuova costruzione, anche mediante la perequazione di aree standard, attraverso PdC, PdC convenzionato o PUA.

Le aree incluse nelle subzone sopra indicate, sono equiparabili alla zona territoriale omogenea D come definite dal D.M.1444/1968.

Gli obiettivi della pianificazione del presente piano per la ZTO D sono:

- mantenimento/consolidamento delle condizioni insediative degli impianti esistenti;
- miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici e adeguamento del patrimonio edilizio, agli standard antisismici vigenti;
- riqualificazione del tessuto esistente;
- realizzazione di standard urbanistici.
- consentire il completamento delle attività esistenti;
- favorire l'insediamento di nuove attività, appartenenti alle categorie funzionali così come oggi individuate nel D.P.R. 380/01 ess.mm.ii tra cui: commerciale, produttiva e direzionale, turistico-ricettiva, anche attraverso mutamenti della destinazione d'uso.

Prescrizioni di carattere generale

Destinazioni d'uso consentite così come stabilite dal D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

- produttiva
- artigianale
- commerciale;
- direzionale;
- turistico/ricettiva;

Destinazioni d'uso vietate:

- Nuove residenze ad eccezione dell'alloggio custode secondo i criteri della nota (1) e degli interventi sull'edilizia residenziale esistente alla data di adozione del presente piano.

Modalità di attuazione

Con riferimento agli immobili regolarmente autorizzati e realizzati alla data di approvazione del vigente piano, le categorie d'intervento consentite, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, saranno,

Con Titolo diretto ai sensi della normativa vigente :

- (a) Manutenzione ordinaria
- (b) Manutenzione straordinaria
- (c) Risanamento conservativo-restauro
- (d) Ristrutturazione edilizia

Con Permesso di Costruire o Permesso di Costruire Convenzione

- (e) Nuova Costruzione

Con Piano Urbanistico Attuativo

- (f) Ristrutturazione urbanistica
- (g) eventuale Piano Operativo può altresì individuare specifici comparti di ristrutturazione urbanistica attuabili mediante PUA

Direttive per i P.U.A. in caso di Ristrutturazione Urbanistica:

- Rapporto di copertura 40% della superficie fondiaria con limite di altezza di 13,00 m;
- Nella realizzazione degli interventi, il 30% della Sf deve essere destinato ad aree scoperte completamente permeabili.
- Dotazione di attrezzature ed infrastrutture come da art. 5, comma 2 del DM 1444/1968.

### Art.63.1 - ZTO D - Subzona D1 immobili esistenti nel centro abitato

La ZTO D - Subzona D1 comprende le aree e gli edifici ad uso produttivo per le attività di servizio, commerciali e terziarie esistenti nel centro urbano.

Modalità di attuazione:

Intervento diretto: rientrano in tali casi gli interventi consentiti sugli edifici esistenti, legittimamente costruiti o condonati, che secondo la normativa vigente, sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia (che non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso), restauro e risanamento conservativo.

Nelle subzone D1 con Permesso di costruire convenzionato per intervento perequativo e/o con incremento di urbanizzazioni o di standard ai sensi della 1444/68 sono ammessi:

- interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione (tra il 5% e il 15%) .
- Variazione di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, così come previsto dalla normativa vigente, nell'ambito degli usi consentiti dalle presenti norme e nel rispetto degli standard.
- Interventi di ristrutturazione edilizia con delocalizzazione dell'immobile con incrementi volumetrici contenuti nei limiti (tra il 10% e il 35%) da D1 alle Dn che saranno individuate nel POC.
- P.U.A. per interventi di ristrutturazione urbanistica.

In caso di interventi di cambio d'uso, per gli immobili esistenti regolarmente realizzati con titolo edilizio o condonati,, ricadenti nelle aree già urbanizzate, e già dotati delle dovute superfici a standards, ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/68 e delle relative norme di settore, l'eventuale convenzione dovrà prevedere l'incremento dei suddetti standard, laddove carenti.

Si applica quanto già previsto alla parte prima delle presenti norme.

Destinazioni d'uso consentite:

- commerciale
- produttiva artigianale non molesta

Destinazioni d'uso non consentite:

nuova residenza, ad eccezione del mantenimento della residenza esistente regolarmente assentita alla data di approvazione del presente piano.

- produttive artigianali moleste

Inoltre:

- Indice di fabbricabilità fondiario (I.F.) - come attuale

in caso di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso, sono consentite destinazioni secondo le percentuali massime rispetto alla volumetria attuale regolarmente assentita alla data di approvazione del PUC come di seguito indicate. L'inserimento di nuove destinazioni d'uso, rispetto a quelle preesistenti, sono anch'esse ammesse nella misura massima percentuale come di seguito indicate.

Percentuali massime di destinazioni d'uso da utilizzare in caso di ristrutturazione Edilizia e/o Ristrutturazione Urbanistica

- le destinazioni artigianali non moleste non potranno eccedere il 50% dell'attuale volumetria.
- le destinazioni commerciali non potranno eccedere il 50% dell'attuale volumetria
- le destinazioni direzionali: non potranno eccedere il 30% dell'attuale volumetria, nel rispetto degli standard di settore.

- Rapporto di Copertura (RC): 0,50 mq/mq;
- Altezza massima (Hmax): 13,00 m.
- Lotto minimo: 4.000 mq
- Distanze: per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio, possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC. Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
  - Distanza dai confini (Dc): 10,00 m o a confine con parete cieca
  - Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche
  - Distanza dalle strade (Ds): nel limite previsto dal Codice della Strada o comunque:
    - se  $S > 7,00$  ml  $D = 3,00$
    - se  $7,00 < S < 15,00$   $D = 7,50$
    - se  $S > 15,00$  ml  $D = 10,00$

#### Art.63.2 - ZTO D - Subzona D2 immobili esistenti fuori centro abitato

La ZTO D - Subzona D2 comprende le aree e gli edifici ad uso produttivo per le attività di servizio, commerciali e terziarie esistenti al di fuori dal centro urbano.

##### **Modalità di attuazione:**

- Intervento diretto: rientrano in tali casi gli interventi consentiti sugli edifici esistenti, legittimamente costruiti o condonati, che secondo la normativa vigente, sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia (che non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso), restauro e risanamento conservativo.
- Permesso di costruire convenzionato, in caso di intervento perequativo e/o incremento di urbanizzazioni o standard ai sensi della 1444/68:
  - interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione anche con ricostruzione con eventuali incrementi volumetrici contenuti nei limiti tra il 5% e il 15%. Tali incrementi sono consentiti esclusivamente in caso di interventi volti al miglioramento sismico e all'efficientamento energetico, adeguamento dei prospetti;
  - Variazione di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, così come previsto dalla normativa vigente, nell'ambito degli usi consentiti dalle presenti norme e nel rispetto degli standard;
  - Interventi di ristrutturazione edilizia con delocalizzazione dell'immobile con incrementi volumetrici contenuti nei limiti (tra il 10% e il 35%) da D2 alle Dn che saranno individuate nel POC con i criteri in esso contenuti.
- P.U.A. per interventi di ristrutturazione urbanistica.

In caso di interventi di cambio d'uso, per gli immobili esistenti regolarmente realizzati con titolo edilizio o condonati, ricadenti nelle aree già urbanizzate, e già dotati delle dovute superfici a standards, ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/68 e delle relative norme di settore, l'eventuale convenzione dovrà prevedere l'incremento dei suddetti standard, laddove carenti.

Si applica quanto già previsto alla parte prima delle presenti norme.

Destinazioni d'uso consentite:

- commerciale
- produttiva artigianale

nel rispetto degli standards di settore

Destinazioni d'uso non consentite:

- nuova residenza, ad eccezione del mantenimento della residenza esistente regolarmente assentita alla data di approvazione del presente piano.

Inoltre:

- Indice di fabbricabilità fondiario (If): come attuale
- Rapporto di Copertura (RC): 0,50 mq/mq;
- Altezza massima (Hmax): 13,00 m.
- Lotto minimo: 4.000 mq
- Distanze: per gli interventi manutentivi e/o conservativi dell'edificio, possono essere conservati, salvo previsione contraria della Legge, i parametri di distanza come esistenti alla data di adozione del PUC. Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
  - Distanza dai confini (Dc): 10,00 m o a confine con parete cieca
  - Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche
  - Distanza dalle strade (Ds): nel limite previsto dal Codice della Strada o comunque:
    - se  $S > 7,00$  ml  $D = 3,00$
    - se  $7,00 < S < 15,00$   $D = 7,50$
    - se  $S > 15,00$  ml  $D = 10,00$

Il POC (o con PUA per ristrutturazione urbanistica), può individuare tra gli ambiti D2 sub comparti che necessitano di ristrutturazione urbanistica. Per tali sub comparti al fine di perseguire la riqualificazione del tessuto esistente e della sostituzione edilizia è consentito il completamento delle attività esistenti.

1. Nelle more che il POC individui tali sub comparti i proprietari possono proporre PUA per ristrutturazione urbanistica con completamento delle attività esistenti. Per tali interventi i PUA dovranno essere redatti nel rispetto dei seguenti indici:

- Lotto minimo: 10.000,00 mq
- Indice di fabbricabilità fondiario (If): 2,00 mc/mq.

Le destinazioni produttive e artigianali non moleste non potranno eccedere il 90 % dell'indice complessivo.

Le destinazioni commerciali non potranno eccedere il 90% dell'indice complessivo.

Le destinazioni direzionali non potranno eccedere il 10% dell'indice complessivo.

- Rapporto di Copertura (RC): 0,50 mq/mq;
- Altezza massima (Hmax): 10,00 m.
- Distanza dai confini (Dc): 10,00 m o a confine con parete cieca
- Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche
- Distanza dalle strade (Ds): nel limite previsto dal Codice della Strada o comunque:
  - se  $S > 7,00$  ml  $D = 3,00$
  - se  $7,00 < S < 15,00$   $D = 7,50$
  - se  $S > 15,00$  ml  $D = 10,00$

2. Per i lotti superiori a mq 4.000, nelle more che il POC individui tali sub comparti, i proprietari possono proporre Permesso Convenzionato per ristrutturazione edilizia con completamento delle attività esistenti. Per tali interventi dovranno essere rispettati i seguenti indici:

- Lotto minimo: 4.000,00 mq
- Indice di fabbricabilità fondiario (If): 1,5 mc/mq.

Le destinazioni produttive e artigianali non moleste non potranno eccedere il 90% dell'indice complessivo.

Le destinazioni commerciali non potranno eccedere il 90% dell'indice complessivo.

Le destinazioni direzionali non potranno eccedere il 10% dell'indice complessivo.

- Rapporto di Copertura (RC): 0,50 mq/mq;
- Altezza massima (Hmax): 10,00 m.
- Distanza dai confini (Dc): 10,00 m o a confine con parete cieca
- Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche
- Distanza dalle strade (Ds): nel limite previsto dal Codice della Strada o comunque:
  - se  $S > 7,00$  ml  $D = 3,00$
  - se  $7,00 < S < 15,00$   $D = 7,50$

- se  $S > 15,00$  ml  $D = 10,00$

In questo caso la convenzione dovrà prevedere l'incremento dei standard, ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/68 e delle relative norme di settore.

### Art.63.3- ZTO D - Subzona D2\* - sportiva esistente

La ZTO D - Subzona D2\* comprende le aree e gli edifici esistenti destinate alle attività sportive e inoltre, le superfici per le attività di servizio alle stesse strettamente connesse e destinate, a titolo esclusivo, agli utilizzatori della funzione prevalente.

#### **Modalità di attuazione:**

- Intervento diretto: rientrano in tali casi gli interventi consentiti sugli edifici esistenti, legittimamente costruiti o sanati, che secondo la normativa vigente, sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia (che non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso), restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso consentite:

- attività sportive, ricreative e servizi connessi

nel rispetto degli standards di settore

Destinazioni d'uso non consentite

- Residenziale

- Commerciale non connesso all'attività prevalente

- Produttivo

- Turistico-Ricettiva

- Indice di fabbricabilità fondiario (If): come attuale.
- Rapporto di Copertura (RC): come attuale;
- Altezza massima (Hmax): come attuale.
- Lotto minimo: come attuale
- Distanze: Per gli altri interventi devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
  - Distanza dai confini (Dc): come attuale
  - Distanza dai fabbricati (Df): come attuale
  - Distanza dalle strade (Ds): nel limite previsto dal Codice della Strada o comunque:  
se  $S > 7,00$  ml  $D = 3,00$

se  $7,00 < S < 15,00$  D= 7,50

se  $S > 15,00$  ml D= 10,00

## Art.64 – ZTO E – Area Agricola

La Zona E comprende le parti del territorio caratterizzate morfologicamente dalla presenza di rilevanti elementi naturalistici e paesaggistici e quelle utilizzate a scopi culturali.

La zona E comprende:

- a) le “zone agricole”, cioè le parti del territorio comunale indicate come Zone Territoriali Omogenee di tipo E ai sensi e per gli effetti dell’art. 2 del D.L. n. 1444/68;
- b) i “fondi rustici”, cioè l’insieme, anche discontinuo, dei terreni ricadenti nelle zone agricole di cui alla precedente lett. a), costituenti una stessa azienda agricola o un’unica unità produttiva e interrelati da nesso funzionale tecnico-economico sulla base di piani aziendali predisposti ed approvati;
- c) le “aziende agricole”, cioè i complessi di beni organizzati dagli operatori o imprenditori agricoli per l’esercizio delle attività sui fondi rustici;
- d) le “case di abitazione”, cioè i complessi di strutture edilizie organicamente destinate alla residenza dell’operatore agricolo e del proprio nucleo familiare nonché alla dimora dei coadiuvanti o dipendenti;
- e) gli “annessi rustici”, cioè i complessi di strutture edilizie, anche a carattere associativo, organicamente preordinati alle attività produttive dell’azienda agricola; tra gli annessi rustici sono compresi gli edifici, le costruzioni o i manufatti per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.
- f) gli “allevamenti zootecnici”, cioè i complessi di edifici e di strutture, correlati da nesso funzionale e produttivo, ricadenti sul fondo rustico e costituenti con esso l’azienda agricola, nella titolarità o disponibilità dell’operatore agricolo.

Le zone agricole di cui alla precedente lett. a) sono destinate esclusivamente:

- a) all’esercizio delle attività di coltivazione dei fondi rustici, di silvicoltura, di allevamento del bestiame e di altre attività agricole, comprese l’agriturismo e il bed and breakfast;
- b) alla realizzazione di interventi o di opere edilizie caratterizzati da un accertato rapporto di funzionalità e di interazione con l’azienda agricola ed ascrivibili per titolarità agli operatori agricoli.

### **Prescrizioni**

Destinazioni d’uso vietate:

- residenziale (civili abitazioni e superfici non residenziali), turistico ricettivo, produttivo direzionale, commerciale ;
- salvo per interventi di cambio di destinazione d’uso non rilevanti sugli edifici che, alla data di adozione del PUC, risultano già legittimamente esistenti e non destinati a uso agricolo;

### **Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali :**

Nella scelta della localizzazione dei nuovi edifici, annessi o manufatti, si dovrà valutare il corretto inserimento nel contesto paesaggistico;

Si dovranno in ogni caso rispettare i seguenti criteri e prescrizioni:

- si dovranno collocare lungo la viabilità esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili, fatti salvi i casi nei quali soluzioni diverse si dimostrino inequivocabilmente migliorative dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e comunque esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, da realizzare con caratteri tipici della maglia podereale;
- il progetto delle sistemazioni ambientali dovrà considerare un intorno significativo e specificare le caratteristiche, il disegno compositivo e i tipi di essenze autoctone o naturalizzate da impiegare a corredo, in modo da integrare, dal punto di vista paesaggistico, le nuove strutture con il paesaggio agricolo circostante;
- si dovranno collocare nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti, in una logica di accorpamento dei volumi e fabbricati che limiti e contenga le aree edificate, senza alterare quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di costruito; andranno tuttavia salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico, lasciandoli liberi da nuovi interventi edilizi;
- in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni prossime a nuclei esistenti o di incompatibilità con i complessi esistenti, in conseguenza del rispetto delle misure igienico-sanitarie e funzionali alle lavorazioni, dovranno essere privilegiati luoghi di basso impatto visivo od eventualmente adottate opportune forme di mitigazione visiva (ad esempio fasce verdi arboreo arbustive miste realizzate con specie autoctone);
- la loro localizzazione non dovrà implicare significativi movimenti di terra; laddove vi siano situazioni di pronunciata acclività, in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni alternative, dovrà essere prevista l'adozione di piani terra seminterrati, limitando così sia gli sbancamenti che il riporto di terra per il livellamento dei piani;
- si dovrà configurare l'insediamento ed il disegno della rete scolante in coerenza col sistema delle acque superficiali e sotterranee e in modo da ottimizzare le prestazioni in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico;

Tutti gli interventi dovranno comunque garantire la tutela delle caratteristiche specifiche del contesto rurale interessato e delle sistemazioni agrarie tradizionali.

### **Agriturismo :**

- Le attività agrituristiche possono essere svolte nel territorio comunale nelle sole zone classificate E1 - E2 "agricola semplice" secondo le norme e prescrizioni vigenti, a condizione che non sia necessario realizzare nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo, ed infrastrutture con impatto paesaggistico.
- Per l'esercizio delle attività agrituristiche non sono consentite la realizzazione di nuovi volumi e vani tecnici o strutture coperte per le piscine, mentre previa realizzazione di interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico è ammessa esclusivamente la realizzazione di maneggi scoperti quali strutture sportive prive di copertura connesse alle attività agrituristiche aziendali;

- L'ospitalità in spazi aperti (agricampeggio o agrisosta camper) è ammessa da parte dell'operatore agriturismo; non è comunque ammessa nelle zone E2 ed E3 nei resede degli edifici censiti di matrice storica;

-Tutti gli interventi dovranno comunque garantire la tutela delle caratteristiche specifiche del contesto rurale interessato e delle sistemazioni agrarie tradizionali.

**Modalità di attuazione:**

**intervento diretto:** rientrano in tali casi gli interventi consentiti sugli edifici esistenti, legittimamente costruiti o condonati, che secondo la normativa vigente, sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia (che non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso), restauro e risanamento conservativo.

**Permesso di costruire : per nuove costruzioni**

**Viali**

Eventuali nuovi innesti, viali di accesso o collegamento tra insediamenti e annessi o accessi alle aree poderali, devono essere realizzati esclusivamente in terra battuta, stabilizzato o comunque con soluzioni tecniche equivalenti e compatibili con il contesto rurale, ed inseriti rispettando l'orientamento e la disposizione del mosaico agrario.

**Posti Auto**

Nelle pertinenze di cui al primo capoverso (\*), nelle aree circostanti i fabbricati è consentita l'individuazione di posti auto, da localizzarsi nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza e comunque posizionati sul terreno in modo da limitare al minimo i movimenti di terra, garantendo il mantenimento della permeabilità del suolo. Potranno essere valutate localizzazioni esterne all'ambito di immediata prossimità agli edifici ed alle pertinenze di cui al primo capoverso (\*), purché lungo la viabilità esistente, quando siano dimostrate come soluzioni migliorative.

Le aree private per la sosta dei veicoli devono essere realizzate in terra battuta o comunque con soluzioni tecniche equivalenti compatibili con il contesto rurale, devono essere ombreggiate con l'uso di vegetazione arborea o di specie rampicanti sostenute da idonea struttura. La loro collocazione non deve compromettere la percezione dell'unitarietà degli spazi pertinenziali esistenti e non assumere caratteri tipici del sistema insediativo urbano per quanto riguarda i materiali, le recinzioni, l'illuminazione.

**Arre esterne /Tettoie**

Al fine di schermare le auto in sosta è consentita l'installazione di tettoie fotovoltaiche poste in maniera isolata nel resede di pertinenza, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nel caso di edifici residenziali devono avere ingombro planimetrico a terra non superiore a 25 mq. per ogni unità immobiliare; nel caso di più unità immobiliari la realizzazione deve essere riferita all'intero complesso edilizio e subordinata alla presentazione di un progetto unitario, fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;

- nel caso di edifici con destinazione d'uso agrituristici è consentita la installazione di una tettoia per ogni camera o unità immobiliare/abitativa, con ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq., fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;
- l'altezza utile (HU) di tali manufatti non dovrà essere superiore a 2,70 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 0,20 ml. per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima consentita;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo e non può essere tamponata;
- la pavimentazione è ammessa in semplice terra battuta o manto di ghiaia pressata o con la tecnica della ghiaia lavata se utilizzata anche per i percorsi carrabili.

### **Piscine**

È consentita la realizzazione di piscine – una per ogni complesso edilizio (toponimo) – e solo se non alimentate con acqua erogata attraverso gli acquedotti pubblici; l'uso dell'acqua di eventuali pozzi privati dovrà essere limitato esclusivamente al riabboccamento del livello dovuto alla perdita di esercizio.

La vasca della piscina a servizio dei complessi edilizi con un solo edificio residenziale non dovrà superare 70 mq. di superficie, mentre per le strutture agrituristiche con più di sei camere e per i complessi edilizi che includono due o più edifici residenziali la superficie della vasca non potrà essere superiore a 150 mq. La piscina dovrà essere interrata o seminterrata, nel caso di terreni in pendio con limitati movimenti di terra e muri a retta di altezza inferiore a 1 ml.; non è comunque consentita la realizzazione di piscine su aree con pendenze maggiori del 10%.

La costruzione della piscina dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

- dovrà essere localizzata in chiaro rapporto con l'immobile di cui costituisce pertinenza e comunque ad una distanza, nel punto più vicino, non superiore a 50 ml., anche all'esterno delle aree di pertinenza nel caso che si dimostri il miglioramento del suo inserimento ambientale e paesaggistico;
- non sono consentiti nuovi volumi di servizio come bagni, spogliatoi e volumi tecnici fuori terra;
- la profondità massima non dovrà superare 1,80 ml.;
- la forma dell'invaso dovrà essere preferibilmente rettangolare ad eccezione dei casi in cui potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra; le piscine dovranno in ogni caso mantenere il migliore rapporto con l'andamento del terreno;
- il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto e scelto nelle tonalità neutre dei colori della sabbia o, in alternativa, nelle tonalità del verde, dal grigio verde al verde bottiglia;
- eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1,00 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno, mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità di 3,00 ml.;
- nel caso di piscine a servizio di strutture turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi.

### **Muri recinzione**

Fermo restando il divieto di realizzare recinzioni o partizioni all'interno di un reseau in origine unitario, per le recinzioni si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- potranno essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, cigli, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante;
- sono consentite recinzioni in rete metallica con altezza massima di 2,20 ml. e contestuale messa a dimora di siepi realizzate con specie locali e autoctone o naturalizzate oppure in legno con altezza massima di 1,50 ml.;
- sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione di quelle preesistenti;
- per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per caratteristiche tecniche, dimensioni e tipo, il loro ruolo e la funzione da assolvere.

#### **Attività per animali d'affezione**

L'attività è ritenuta compatibile con le zone agricole, purché sia svolta nel rispetto della destinazione d'uso.

#### **Requisiti e distanze**

- **Distanza dalle abitazioni:** è richiesta una distanza minima di **100 metri** da abitazioni di terzi.
- **Distanza dalle strade:** è richiesta una distanza di almeno **30 metri** da strade pubbliche.
- **Distanza dai centri urbani:** la distanza dal confine del centro abitato deve essere di almeno **250 metri**.
- **Strutture:** È consentita l'installazione di box e strutture amovibili e di modeste dimensioni strettamente legate all'osservamento degli obblighi imposti dalla normativa vigente. Per le aree di addestramento, è richiesta una recinzione di circa 2 metri di altezza.
- **Gestione rifiuti:** È obbligatorio occuparsi della raccolta e dello smaltimento delle deiezioni, oltre che dei rifiuti solidi e liquidi.
- Per la realizzazione di strutture permanenti si rimanda alle discipline per le sub zone.

#### **Illuminazione**

Il sistema di illuminazione delle aree di pertinenza dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati, ad una altezza massima di 4 ml., del tipo "cut off" ovvero con riflessione in alto della luce inferiore al 5%, opportunamente schermati ed orientati verso il basso.

#### **Produttive**

Negli spazi pertinenziali non sono consentite occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

### **Art.64.1 - zona E1 zona agricola semplice**

NORME DI ATTUAZIONE:

**A) Utilizzazione residenziale:**

Si applicano i seguenti indici di fabbricazione fondiaria:

- 1) aree boschive, pascolive ed incolte: 0,003 mc/mq
- 2) seminativi, frutteti, vigneti, oliveti: 0,03 mc/mq
- 3) Hmax : mt 7,00
- 4) Distanza da confine : 6,00 mt
- 5) Distanza tra pareti finestrate : 12,00mt
- 6) Distanze dalle strade : per le strade esterne ai centri abitati di cui al D.L.vo n. 285/92 “Nuovo Codice della Strada”, come da articoli 26 e 27 del D.P.R. n. 495/92; per la altre strade: mt 10.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui ma insistenti nel comune di Quarto a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

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

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

**B) Utilizzazione produttiva.**

- 1) Indice di fabbricazione territoriale riferito al fondo: 0,10 mc/mq

Costituisce volume produttivo le stalle, i silos, i magazzini ed i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta, la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli e lattiero-caseari ed i manufatti per gli allevamenti zootecnici.

I manufatti per gli allevamenti zootecnici sono consentiti solo nelle zone boschive, pascolive ed incolte con il rispetto dei seguenti limiti:

- Indice di copertura: 0,05 mq/mq
- Distanza minima dai confini: ml 20

**PRESCRIZIONI:** Ai fini dell'utilizzazione residenziale e produttiva è comunque prescritta l'unità minima poderale di mq. 10.000 ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di frazionamento delle aree agricole.

Per i frazionamenti posti in essere in epoca successiva all'adozione del presente P.U.C. dovrà comunque assicurarsi l'unità minima poderale ai lotti originari e, quando questi siano edificati anche solo parzialmente, un'area di lotto corrispondente agli indici di fabbr. applicati alle cubature esistenti.

Per le necessità produttive dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui ma insistenti nel comune di Quarto a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Al fine della corretta utilizzazione dell'indice produttivo per caratteristiche colturali ed aziendali documentate deve intendersi:

a) la certificazione dell'appartenenza del richiedente alle categorie di cui all'ultimo comma del precedente punto A) delle presenti norme unitamente alla dimostrazione che il reddito del richiedente é derivato per 2/3 dall'attività agricola svolta. La predetta certificazione deve essere rilasciata da pubblici uffici a ciò preposti e non saranno valide dichiarazioni sostitutive ancorché rilasciate dinanzi a pubblici ufficiali.

b) la descrizione dettagliata delle attività colturali in atto nei fondi rustici costituenti l'azienda comprendente: le superfici appoderate per ogni tipo di coltura, la qualità ed il numero dei capi di bestiame, la produzione media annua ricavata dai predetti fondi o allevamenti, le previsioni di trasformazione e di sviluppo dei fondi o degli allevamenti rapportate alle dimensioni e potenzialità dell'azienda, il censimento e la quantificazione dei manufatti edilizi esistenti nell'ambito dell'azienda distinti per destinazione d'uso.

c) la dimostrazione che il dimensionamento dei manufatti edilizi di cui si chiede la concessione sono necessari, congruenti e proporzionati alle necessità dell'azienda in relazione alla produttività della stessa, al tipo di coltura o allevamenti, alla fattibilità dei programmi di sviluppo, alla corretta utilizzazione dei manufatti esistenti, specificandone la quantificazione in mq e mc utili. e la destinazione d'uso.

Tutti i manufatti produttivi devono essere tipologicamente rispondenti alle destinazioni d'uso dichiarate, con divieto assoluto della presenza di componenti tipologici, funzionali ed architettonici estranei e non necessari ai manufatti stessi.

La verifica dei dati della documentazione prescritta deve essere eseguita per confronto con i valori medi della zona di Quarto e in assenza con quelle fornite dalla C.C.I.A. - Servizio Agricoltura. Nell'ambito della zona agricola é consentito: individuare piani di intervento produttivo, finalizzati all'incremento e al miglioramento della produzione agraria e anche a fini agroturistici secondo le vigenti disposizioni regionali in materia

Al fine di contenere l'impermeabilizzazione dei suoli, la superficie pavimentata per la realizzazione di strade di accesso, piazzole, marciapiedi, aie e altre sistemazioni esterne non deve superare il 5% del lotto (0,05 Sf).

#### Art.64.2 zona E2 Edifici storici isolati – Masserie

Si tratta di edifici rurali di particolare interesse e valore storico-documentale e architettonico il cui valore è riconosciuto anche nella pianificazione sovraordinata. Le Masserie costituiscono le testimonianze storico-culturali dell'agricoltura tradizionale e per esse il PUC propone la valorizzazione e il recupero conservativo anche ai fini turistico/ricettivi.

#### **Recupero Funzionale e Riuso Sostenibile**

La tutela non significa solo conservazione statica, ma anche recupero funzionale che garantisca la sostenibilità economica dell'immobile, prevenendone l'abbandono.

•**Vincoli di conservazione:** Obbligo di mantenere l'integrità architettonica, i materiali originali (es. pietra a secco), la tipologia costruttiva (es. tipo a corte o lineare) e la fisionomia esterna.

•**Destinazione d'uso:** Il riuso deve essere compatibile con i caratteri storici e paesaggistici. Le masserie possono essere recuperate per attività agrituristiche, ricettive, culturali o sociali.

**Limitazioni volumetriche:** Divieto di ampliamenti volumetrici significativi o, se consentiti, solo in misura minima e con caratteristiche tipologiche e tecnologiche identiche a quelle esistenti.

#### **Attività agrituristiche, ricettive**

Per l'esercizio delle attività agrituristiche e ricettive non sono consentite la realizzazione di nuovi volumi e vani tecnici sugli immobili. E' possibile accorpate alle masserie storiche in zona agricola lotti liberi, classificati come zona E, nelle immediate vicinanze (max percorso a piedi di 300 mt) per ripristinare le attività aziendali tradizionali. In questo caso, mediante asservimento nei nuovi terreni è possibile realizzare le nuove volumetrie pertinentziali con i seguenti indici:

1)Indice di fabbricazione territoriale riferito al fondo: 0,10 mc/mq

2) Hmax : mt 7,00

3) Distanza da confine : 6,00 mt

4) Distanza tra pareti finestrate : 12,00 mt

5) Distanze dalle strade : per le strade esterne ai centri abitati di cui al D.L.vo n. 285/92 "Nuovo Codice della Strada", come da articoli 26 e 27 del D.P.R. n. 495/92; per la altre strade: mt 10.

Ai fini dell'utilizzazione produttiva dei lotti da accorpate alle masserie storiche ai fini agrituristiche è prescritta l'unità minima poderale di mq. 4.000 ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di frazionamento delle aree agricole.

#### **Delocalizzazione**

- la "delocalizzazione di cubatura" è definita come la **cessione** di edifici esistenti e ricostruzione delle relative volumetrie in area o aree diverse. Se trattasi di volumetri di pertinenze agricole possono essere realizzate in subzona E1, se trattasi vi volumetria già residenziale alla data di

adozione del presente PUC possono essere realizzate in subzona B4; B5; B6 e nelle zone B7 nei lotti liberi individuati dai Piani di Recupero.

La delocalizzazione si attua con PdC convenzionato che può prevedere anche le premialità di cui all'art. 95, sempre nel rispetto degli standard urbanistici.

La Masseria Storica dovrà essere ceduta per usi culturali o sociali (da stabilirsi nella convenzione) al Comune oppure ad Associazione Culturale la quale avrà Vincolo di promozione della conoscenza storica e culturale delle masserie, anche attraverso percorsi turistici e didattici, e dovrà valorizzarle e garantirne la salvaguardia nel tempo.

- **Linee guida di restauro:** Gli interventi devono seguire precise linee guida per il recupero e la manutenzione, che privilegiano l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali (es. pietra a secco), preservando l'identità architettonica originaria.

#### Art.64.3 zona E3 Zona agricola di pregio

Comprendono le aree agricole interessate da ordinamenti colturali di rilevante valore produttivo e ambientale, anche per la presenza di elementi ed ordinamenti colturali che documentano tecniche e morfologie agricole di tipo storico (vigneti a festone), oppure aree coltivate ad orti familiari intercluse negli aggregati edilizi e di particolare pregio ambientale; tutte dette aree restano destinate alle attività agricole (vigneti, frutteti, orti e floricoltura) e vi si confermano i manufatti organicamente connessi con tali attività.

**Destinazioni diverse in atto alla data di adozione del PUC in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – assentiti mediante atti legittimi) sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa.**

Sono consentiti, sugli edifici legittimamente costruiti o condonati, i seguenti interventi: manutenzione ordinaria; opere interne; manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione a parità di volume e adeguamento igienico-funzionale una tantum nella misura del 15% del volume esistente (esclusivamente ai fini dell'adeguamento dei servizi igienici e della cucina) anche per lotti di superficie inferiore al minimo qui sotto indicato; sui fondi inedificati o dotati esclusivamente di pertinenze agricole sono ammessi interventi di nuova edificazione – da ubicare in modo da ridurre comunque al minimo e documentatamente l'eliminazione di vigneti o frutteti – nel rispetto dei seguenti parametri :

- **lotto minimo = 20.000 mq;**

- I.F. (comprensivo dell'esistente) = 0,02 mc/mq, per le residenze, e 0,04 mc/mq per le pertinenze. Dette pertinenze debbono denotare, per tipologia edilizia e materiali di finitura, una unità immobiliare distinta e disomogenea rispetto alla abitazione e non debbono essere dotate di impianti ed accessori di tipo residenziale

(cucina, bagno/i etc.); inoltre, se realizzate in aderenza al volume della abitazione, non debbono presentare passaggi interni di collegamento con l'abitazione stessa; - H.M. = 6,50 ml;

- distanze dai confini non inferiori a 10 ml.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione, di adeguamento igienico-funzionale e di nuova costruzione di cui al comma precedente sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria Immobiliare.

**E' consentita la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e floricole realizzate con strutture leggere e smontabili in ferro e/o legno e coperture in vetro e/o plastica, con esclusione di murature di ogni genere. Occorre in ogni caso rispettare i parametri, le prescrizioni e gli indirizzi di cui alle LL.RR. n. 8 del 24.3.1995 e n. 7 del 21.3.1996.**

Tutte le aree utilizzate a fini edificatori in applicazione delle presenti Norme restano vincolate alla inedificabilità con vincolo trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione presso la Segreteria Comunale.

## Art.65- Dotazioni Territoriali

### 1. Dotazioni territoriali

Le dotazioni territoriali nel complesso definiscono le qualità urbane, e nello specifico afferiscono al “Sistema dei servizi e delle relazioni sociali”. Le dotazioni territoriali sono le infrastrutture, i servizi, le attrezzature, gli spazi pubblici, ed ogni altra opera di urbanizzazione primaria e secondaria e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dagli strumenti urbanistici. Gli standard urbanistici e le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale – classificati come zone omogenea F) ai sensi degli artt. 2 e 4 c.5 del D.L. 1444/1968, sono parte delle dotazioni territoriali.

Le dotazioni territoriali comprendono gli interventi rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali Stato, Regione, città Metropolitana, Comune e loro eventuali Consorzi, Aziende autonome come l'Anas, e altri enti gestori di servizi pubblici, come l'Enel e la Telecom, e le aziende concessionarie di pubblici servizi (trasporti, gas, acqua etc.), anche se non previste nel PUC ma ritenute strategiche per il perseguimento di sopraggiunti obiettivi di sviluppo territoriale, economico e sociale a livello nazionale e /o regionale; nonché gli interventi rivolti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in attuazione dei PUA.

### 2. Modalità di attuazione e regimi gestionali del sistema delle attrezzature

Le previsioni contenute nel PUC, in relazione alle dotazioni territoriali, si attuano mediante:

a. l'applicazione dei criteri perequativi e compensativi previsti dalle disposizioni programmatiche; il Piano, stabilisce per alcune aree destinate ad attrezzature pubbliche degli indici di compensazione perequativa; trattando gli stessi come ambiti di decollo di diritti edificatori verso le parti dei comparti di attuazione perequativa destinati al recepimento degli stessi;

- b. il concorso da parte dei privati alla realizzazione, totale o parziale, dei servizi previsti;
- c. la cessione gratuita al patrimonio comunale delle aree necessarie per la realizzazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, oppure mediante la realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico e generale, in sede di attuazione delle previsioni contenute nel Piano per le aree di trasformazione, ovvero dei Piani attuativi e degli interventi diretti assoggettati ad obbligo di convenzione;
- d. l'attivazione delle più idonee procedure di espropriazione per pubblica utilità od accordi bonari, secondo le norme di legge regolanti la materia, solo in via residuale e qualora le aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico individuate dalla componente operativa non possano essere acquisite secondo le modalità che precedono. Ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici sono considerabili anche le aree private oggetto di apposite convenzioni per il loro utilizzo pubblico tra comune e proprietari. In generale per migliorare la loro efficienza, i servizi urbani comunque classificati per tipologia (attrezzature collettive, attrezzature di interesse generale) possono essere affidati ad un regime gestionale e/o di manutenzione privato. Il Comune dopo aver acquisito le aree alle quali è attribuita una destinazione per attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, o per le aree attualmente in uso, può affidarne l'utilizzazione e la gestione, nonché l'eventuale realizzazione delle opportune trasformazioni fisiche ammissibili, ad altri soggetti, pubblici o privati, previa stipula di idonea convenzione nella quale siano definite:
- la durata della concessione di utilizzazione e gestione;
  - l'eventuale corrispettivo della concessione;
  - i modi, le forme e i limiti dell'utilizzazione e delle attività di gestione;
  - i criteri per la determinazione di eventuali canoni, tariffe e simili, da riscuotersi dal concessionario, per la fruizione da parte di terzi, riferiti ai costi documentati di utilizzazione e gestione, e a ogni altro onere posto a carico del concessionario medesimo;
  - gli obblighi reciproci del concedente e del concessionario, e gli oneri assunti dall'uno e dall'altro;
  - le garanzie, da prestarsi, degli adempimenti, nonché le sanzioni degli inadempimenti.
3. Le convenzioni di cui ai punti precedenti sono trascritte nei registri immobiliari a cura e spese del proprietario.
4. La componente operativa del PUC individua, nel rispetto ed in coerenza alle disposizioni strutturali, le aree di trasformazione per la realizzazione delle attrezzature necessarie a soddisfare le esigenze pregresse e quelle indotte dalle nuove trasformazioni.
- In relazione alle dotazioni territoriali, nell'ambito dei comparti di attuazione perequativa, il PUC si attua mediante la preventiva formazione di PUA, ovvero mediante l'approvazione ed il finanziamento di appositi progetti esecutivi delle specifiche attrezzature.

## Art.66 - Standard urbanistici

In tutti i casi in cui gli interventi edilizi diretti, sull'edificato esistente, determinino un incremento del carico urbanistico il rilascio del titolo edilizio abilitante all'esecuzione delle opere o la formazione del titolo alternativo, potrà avvenire solo previa sottoscrizione di specifica convenzione urbanistica con cui l'istante cede gratuitamente al Comune le aree necessarie al soddisfacimento dell'incremento prodotto nel fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444 nelle quantità previste dalla Legge e dalle presenti Norme. Inoltre, in luogo del pagamento della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione di cui al Titolo II, Capi II e III del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., a scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto del Codice dei contratti pubblici e con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune.

### Art.66.1 - Standard urbanistici/Attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico di livello locale - art. 3 D.I. 1444/68

Per standard urbanistico si intende un riferimento normativo unificato per la misurazione delle attrezzature – in atto o prevedibili – finalizzate a garantire condizioni qualitative minime agli assetti insediativi; gli standard urbanistici costituiscono dunque parametri di relazione tra una condizione da perseguire e il modo per perseguirla avvalendosi di spazi da dedicare alle attrezzature necessarie alla vita associata.

In senso più generale, come “standard urbanistico” s'intende l'insieme delle grandezze fisiche e dei fattori qualitativi che caratterizzano un insediamento e che generano la fornitura dei servizi alle persone, determinando – tra l'altro – il tipico effetto della redistribuzione di risorse pubbliche.

Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 3 del D.I. 1444/68 sono stati elevati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare – la dotazione minima, inderogabile, di mq-20 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

### Art.66.2 - Attrezzature di interesse generale e collettivo artt. 4 e 5 D.I. 1444/68

Le attrezzature pubbliche di interesse generale sono le zone F dal D.I. 1444/1968. La dotazione minima inderogabile, nel rispetto dell'art. 4 c.5 è complessivamente ripartita, nel modo appresso indicato: (dotazione minima art. 4 c. 5 D.I. 1444/68)

- istruzione superiore 1,5 mq/ab
- attrezzature ospedaliere 1 mq/ab
- parchi urbani territoriali 15 mq/ab

In generale per le attrezzature il Puc non stabilisce capacità insediative, fabbisogni o calcoli di offerta dovendosi questi verificare, mediante parametri di legge puntualmente e caso per caso tramite progettazione operativa e di attuazione delle singole tipologie di attrezzature.

## Art.67 - ZTO F - Attrezzature di interesse locale esistenti e di progetto

Le ZTO F sono porzioni di territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale esistenti o di progetto per le quali il P.U.C., ai fini normativi, rimanda agli specifici progetti di realizzazione. Comprendono, altresì, quelle porzioni di territorio che la pianificazione metropolitana e regionale dovesse destinare nel futuro a tale tipo di attrezzature e quei servizi di interesse generale di progetto previsti dal presente P.U.C.

Il P.U.C. individua gli standard urbanistici e li classifica secondo la loro specifica destinazione, come distinto dal D.I. 2/4/1968, n. 1444, e come aumentati dalla Legge Regionale n. 16/2004 art. 31 comma 3 in:

- Aree per l'istruzione **(Fa) 4,50 mq/ab**
- Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport **(Fb) 9,50 mq/ab**
- Aree per attrezzature di interesse comune **(Fc) 2,50 mq/ab**
- Aree per parcheggi **(Fd) 3,5 mq/ab**

Il P.U.C. indica le attrezzature di progetto (F) e quelle esistenti (Fa , Fb, Fc e Fd). Le aree destinate a standard possono essere di proprietà pubblica o privata. L'uso pubblico deve essere regolato da convenzioni o svolto da soggetti istituzionalmente competenti allo svolgimento del servizio pubblico.

### Art.67.1 - Modalità di attuazione

Gli interventi sulle aree destinate ad attrezzature di interesse generale di cui ai precedenti commi avviene mediante:

- progetto di opera pubblica;
- permesso di Costruire convenzionato per gli interventi che non sono di iniziativa comunale o di altri enti pubblici;
- attuazione dei comparti perequativi.

Gli interventi ammissibili, nella ZTO F sono:

- a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
- b) Restauro e risanamento conservativo;
- c) Ristrutturazione edilizia;

d) Nuova costruzione.

È ammesso l'istituto del partenariato pubblico privato, del contraente generale e delle altre modalità di realizzazione e gestione di opere pubbliche, ai sensi del Codice di Contratti normativa vigente

### Art.67.2 - Aree per l'istruzione – Fa

In relazione alle scuole di rilevanza comunale come scuola dell'infanzia (nido e scuola materna) e scuola di base (elementare e media), ma anche a quelle di rilevanza provinciale (istituti superiori) afferenti alle attrezzature collettive si delineano requisiti progettuali ed indicazioni attuative.

Le attrezzature scolastiche devono essere rapidamente e facilmente accessibili e non confinanti con possibili fonti di inquinamento acustico e atmosferico.

L'accessibilità a tali attrezzature deve essere sicura e protetta da eventuali pericoli, permettendo l'accesso ai veicoli di emergenza. L'area in cui ubicare l'attrezzatura deve permettere preferibilmente l'orientamento nord-sud (permette aule affacciate da entrambi i lati) o est-ovest (aule esposte a sud).

Con riferimento alla funzionalità del rapporto/percorso casa-scuola, occorre garantire una localizzazione accessibile ai mezzi pubblici (possibilmente lungo linee di servizio già esistenti) e tale da assicurare la possibilità di raggiungere la scuola in sicurezza, a piedi e in bicicletta, attrezzando percorsi pedonali protetti.

La superficie destinata ad Aree per l'Istruzione, può essere localizzata nell'ambito delle superfici compensative ed integrate dei comparti di attuazione perequativa.

In caso di realizzazione di volumi integrativi per attrezzature esistenti o di nuove attrezzature. Queste devono tener conto del contesto circostante garantendo un corretto inserimento. Sono generalmente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiario (If): 3,00 mc/mq.
- Rapporto di Copertura (RC): 0,4 mq/mq;
- Altezza massima (Hmax): 12,00 m.
- Lotto minimo: 4.000,00 mq
- Distanze: Per il completamento devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
  - Distanza dai confini (Dc): 4,00 m
  - Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m
  - Distanza dalle strade (Ds): nel limite previsto dal Codice della Strada o comunque 10,00 m

E' consentito, mediante convenzione con Associazione sportiva, l'uso delle Palestre (e della Piscina) oltre l'orario didattico, previa convenzione da stipulare con il Comune di Quarto.

### Art.67.3 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport - Fb

Negli Spazi pubblici e a verde che sono le zone riservate a spazi pubblici quali giardini, zone a verde, attrezzature per il gioco, lo sport, ed il tempo libero riconducibili alla disciplina degli standard urbanistici, non sono consentite altre destinazioni se non le attrezzature necessarie al funzionamento dei servizi previsti.

Nelle aree a verde pubblico possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.); altre destinazioni possono essere decise dall'amministrazione, se funzionali alla gestione e/o alla realizzazione delle aree a verde. Queste dovranno, comunque essere compatibili con la fruizione dell'area a verde. L'area permeabile deve in ogni caso rimanere preminente rispetto alle funzioni complementari. Gli spazi pubblici e a verde partecipano della costruzione della rete ecologica comunale. La progettazione, realizzazione e la gestione di tali attrezzature può essere alternativamente pubblica o privata convenzionata.

### Art.67.4 - Aree per attrezzature di interesse comune - Fc

Nella realizzazione di attrezzature costituite da edifici e strutture sportive, anche scoperte devono essere garantiti i seguenti parametri ambientali:

- indice di copertura (Ic) 0,50 mq/mq e comunque sempre nel rispetto prioritario dell'indice di permeabilità.
- indice di permeabilità fondiaria (Ip) minimo pari a 0,60 mq/mq
- indice di piantumazione arborea (IAP) pari ad almeno: Da (densità arborea) 2 alberi/50 mq; Dar (densità arbustiva) 4 arbusti/50mq.

In caso di realizzazione di volumi integrativi per attrezzature esistenti o di nuove attrezzature. Le attrezzature devono tener conto del contesto circostante garantendo un corretto inserimento. Sono generalmente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiario (If): 2,00 mc/mq.
- Rapporto di Copertura (RC): 0,25 mq/mq;
- Altezza massima (Hmax): 15,00 m.
- Lotto minimo: 4.000,00 mq
- Distanze: Per il completamento devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
  - Distanza dai confini (Dc): 12,50 m
  - Distanza dai fabbricati (Df): 20,00 m
  - Distanza dalle strade (Ds): nel limite previsto dal Codice della Strada o comunque 10,00 m

### Art.67.5 - Parcheggi - Fd

Le aree destinate a parcheggi pubblici possono distinguersi in parcheggi in superficie (a raso e su strada in sede propria) e in parcheggi in struttura (fuori terra o interrati).

I parcheggi in superficie a raso possono configurarsi come piazze e come zone di filtro (di attestazione a parchi, giardini, impianti sportivi, insediamenti). La sistemazione di un parcheggio in superficie a raso deve essere reversibile a garanzia della flessibilità nella possibilità di utilizzo dell'area, in modi e per funzioni alternative, fermo restando il rispetto degli standard ecologico ambientali.

I parcheggi su strada in sede propria devono essere disimpegnati dalla strada in modo da non creare pericolo o disagio al traffico, consentirne la fruibilità in sicurezza e prevedere la messa in opera di filari alberati con l'obiettivo del miglioramento del microclima urbano.

Sono ammesse le attrezzature di servizio compatibili e complementari, funzionali alla fruizione dei parcheggi quali: chioschi e servizi igienici, custodia.

### Art.68 - Territorio Urbanizzabile

È individuato da Ambiti di possibile trasformazione urbana destinata al recupero degli standard pregressi, nonché a servizi, usi produttivi, usi terziario commerciali, e a premialità volumetrica residenziale/produttiva.

In tali aree, l'Amministrazione Comunale potrà acquisire, in accordo con la proprietà, i suoli necessari alla collettività, anche per il soddisfacimento di standard pregressi,

Le aree trasformabili vengono definite nel PSU sulla base da un lato dei vari fabbisogni (produttivo, terziario), dall'altro degli indici territoriali attribuiti alle varie zone omogenee, indici che si applicano all'intera area da trasformare, inclusiva dei lotti edificabili, delle strade e delle superfici di uso pubblico (standards).

Costituiscono possibili ambiti di decollo di diritti edificatori verso i comparti di attuazione perequativa. Per tali ambiti il PO disciplinerà la modalità attuativa (intervento diretto, Piani Urbanistici attuativi ovvero procedure di perequazione), le relative destinazioni d'uso, indici fondiari e territoriali, parametri edilizi, standard urbanistici, residenziali ed ambientali, attrezzature e servizi.

In tali zone, si prevede l'Attribuzione nel rispetto delle previsioni del PUC, di diritti edificatori alle proprietà immobiliari sulle quali, a seguito di accordo tra il comune e l'avente diritto, sono realizzati interventi pubblici o comunque ad iniziativa del comune. Attraverso procedure convenzionate può essere demandata all'investitore privato la diretta realizzazione di tali interventi in cambio di incrementi dei suddetti diritti edificatori. Tali incrementi, nel processo di attuazione dei comparti perequativi, sono riconosciuti nel caso in cui l'investitore privato si obbliga a realizzare materialmente l'assetto degli standard pregressi e delle eventuali destinazioni extrastandard, con esclusione delle dotazioni di standard previste per legge ai sensi del DI 1444/1968.

La perequazione, nel rispetto delle indicazioni del Piano Operativo, può essere attuata anche attraverso il Comparto discontinuo costituito da aree di decollo ed aree di atterraggio.

Con riferimento a tali componenti il PUC fornisce inoltre le seguenti direttive:

attivare interventi diffusi di riqualificazione urbana ed edilizia finalizzati principalmente all'innalzamento della qualità architettonica, ecologico-ambientale e costruttiva degli spazi aperti e dei tessuti edilizi esistenti, attraverso:

- il miglioramento delle condizioni microclimatiche urbane con la progressiva riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub>, sulla base delle direttive europee e dalle Linee guida per la valutazione della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici;
- l'incremento della permeabilità degli spazi aperti pertinenziali e la loro integrazione ecologica, fisica e funzionale con gli spazi aperti pubblici.
- il rinnovo del patrimonio edilizio secondo principi di bio-architettura, con particolare attenzione alla riduzione dei consumi energetici, al riciclo delle acque meteoriche, all'utilizzo di materiali riciclati, al miglioramento dei livelli di sicurezza.
- attivare programmi di rigenerazione urbanistica ed ambientale nelle aree di maggior degrado insediativo.

## Art.69 - Aree da sottoporre a Piano di Recupero

1. Ai sensi della L.R. 16/2004, il POC individua degli insediamenti con maggiori immobili abusivi esistenti al 31 marzo 2003 condonabili e fuori dal perimetro urbano . Tale perimetrazione è finalizzata alla previsione di un Piano urbanistico attuativo, denominato Piano di Recupero.
2. Tale Piano di Recupero dovrà:
  - a) definire le aree e gli edifici oggetto del Piano attuativo dimensionando il fabbisogno di aree per le attrezzature a standard di cui al D.I. 1444/68;
  - b) prevedere opere di adeguamento delle urbanizzazioni primarie e la localizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;
  - c) rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesaggistico-ambientale ed idrogeologico;
3. Le risorse finanziarie derivanti dalle oblazioni e dagli oneri concessori e sanzionatori dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria dovranno essere utilizzate prioritariamente per l'attuazione degli interventi di recupero degli insediamenti di cui al comma 1.

## Art.70 – Norme generali per le principali fasce di rispetto

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

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

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

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

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

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

#### Art.70.1– Fasce di rispetto delle strade

Per le strade esterne ed interne al centro abitato, in rapporto alla classificazione di cui al Codice della Strada, valgono le fasce di rispetto con le prescrizioni e la profondità, definite dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada, tenuto conto della classificazione di cui al Decreto ministeriale 5 novembre 2001 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.

Ai sensi della normativa vigente si prevede la realizzazione di infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici può avvenire. Nel caso di strade e aree aperte all'uso pubblico, fermo restando il rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza, la realizzazione di infrastrutture di ricarica è effettuata in conformità alle disposizioni del codice della strada e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione, in relazione al dimensionamento degli stalli di sosta ed alla segnaletica orizzontale e verticale. Le infrastrutture di ricarica sono poi accessibili, in modo non discriminatorio, a tutti gli utenti stradali esclusivamente per la sosta di veicoli elettrici in fase di ricarica al fine di garantire una fruizione ottimale dei singoli punti di ricarica. Il soggetto che effettua l'installazione delle infrastrutture per il servizio di ricarica dei veicoli elettrici su suolo pubblico presenta l'istanza all'ente proprietario della strada per la manomissione e l'occupazione del suolo pubblico per l'infrastruttura di ricarica e per le relative opere di connessione alla rete di distribuzione concordate con il concessionario del servizio di distribuzione dell'energia elettrica competente.

#### Art.70.2 – Fasce di rispetto delle linee ferroviarie

Ai sensi dell'ex D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753, art. 49, lungo i tracciati della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare, edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in

proiezione orizzontale, minore di trenta metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Sono consentite distanze inferiori al predetto limite qualora espressamente autorizzate dall'ente che gestisce il servizio.

#### Art.70.3– Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Lungo le sponde dei canali è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione per una fascia di profondità del limite del demanio di: 10 m ;

Oltre quanto previsto dalle norme generali sono consentite le opere di regimentazione delle acque, di consolidamento degli argini e delle sponde, interventi tesi all'attenuazione degli effetti degli eventi di piena, di miglioramento della qualità delle acque, del livello di biodiversità e delle capacità omeostatiche del sistema generale. È vietata la formazione di parcheggi di ogni tipo.

#### Art.70.4– Fasce circostanti i punti di captazione idrica

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

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

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

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

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

dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;

accumulo di concimi organici;

dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;

aree cimiteriali;

spandimento di pesticidi e fertilizzanti;

apertura di cave e pozzi;

discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;

stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;

centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

impianti di trattamento di rifiuti;

pascolo e stazzo di bestiame.

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

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

#### Art.70.5 – Fasce degli elettrodotti

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

#### Art.70.6 – Area di rispetto cimiteriale.

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

Sono sottoposte a vincolo cimiteriale le aree occupate dal cimitero esistente e quelle destinate al suo ampliamento. La relativa zona di rispetto è regolata dal testo unico delle leggi sanitarie, di cui al R.D. 1265/1934, come modificato dall'art. 28 della legge 166/2002 e s.m.i., nonché dal punto 1.7, titolo II, dell'Allegato alla Lr 14/1982.

Nelle aree ricadenti nella fascia di 100 mt. dal perimetro del cimitero non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni, anche interrato, ai sensi del punto 1.7, titolo II, dell'Allegato alla Lr 14/1982.

È comunque consentita la realizzazione di strade, parcheggi non interrati a servizio del cimitero ed opere urbanizzative, disciplinando le attività accessorie all'esterno del perimetro cimiteriale anche al fine di assicurare la connessione fisica e funzionale con il tessuto urbano circostante.

## TITOLO 3 P.S.U. Componente Strutturale

### Capo 1 – Disposizioni generali

#### Art.71 – Prevenzione del rischio, tutela del valore e trasformabilità

Le porzioni del territorio oggetto di vincoli rivenienti dalla normativa di settore, nonché di interesse e tutela a norma di quanto stabilito dalle presenti norme, vengono così individuate:

1. aree oggetto di vincoli paesaggistici ex D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;
2. immobili oggetto di vincolo ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;
3. aree oggetto di vincoli e limitazioni rivenienti dal Piano Stralcio dell’Autorità di Bacino;
4. aree oggetto di altri vincoli e limitazioni rivenienti da qualunque altra fonte normativa e di pianificazione sovraordinata e/o di settore;
5. aree ricomprese entro una distanza di 50 m dal perimetro degli immobili oggetto di vincolo ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;
6. immobili che il Piano riconosce oggetto di interesse storico-documentale;

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

Per gli immobili di cui ai precedenti punti da 5 a 6, il Piano potrà prevedere specifiche azioni volte alla tutela dei valori riconosciuti.

#### Art.72 – Direttive in materia di RIA - Rete delle Infrastrutture ed Attrezzature

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

- strade residenziali;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell’energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;

- spazi di verde attrezzato;
- rete telefonica.

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

## Capo 2 – Prescrizioni edilizie

### Art.73 – Validità delle prescrizioni

I criteri prestazionali e prescrizioni riportati negli articoli del presente Titolo sono immediatamente cogenti ed obbligatori per gli interventi di Ristrutturazione edilizia, Nuova costruzione e Ristrutturazione urbanistica in tutte le zone, salvo eccezioni espressamente previste, per giustificati motivi, nell'ambito del Piano. Tali criteri e prescrizioni sono da intendersi aggiuntivi a quanto riportato negli altri articoli ed a quanto già riveniente dalla normativa di settore. Il Piano persegue l'obiettivo di incentivare la sostituzione del patrimonio esistente al fine incrementare significativamente l'efficienza energetica ed ecologica e la sicurezza dell'edificato. A tal fine il Piano prevede forme di incentivazione degli interventi di sostituzione edilizia, anche aggiuntive a quanto già eventualmente previsto dalle norme nazionali e regionali vigenti al momento dell'attuazione degli interventi, fermo restando che tali incentivi aggiuntivi non costituiscono aumento di carico urbanistico .

### Art.74 – Prestazioni e prescrizioni energetiche

Per tutte le unità immobiliari si deve procedere, in sede progettuale, alla determinazione dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile dell'edificio, verificando la piena rispondenza almeno ai requisiti della classe A1 e, nel tempo, ai requisiti più stringenti che via via entreranno in vigore in ragione della normativa vigente e di quella di successiva approvazione. Inoltre, al fine di garantire comunque un adeguato comportamento dell'edificio a prescindere dalle soluzioni impiantistiche implementate è prescritto che tutte le superfici verticali ed orizzontali, sia opache che vetrate, delle unità immobiliari a destinazione residenziale debbano avere, singolarmente, un resistenza termica almeno pari a quanto previsto dal ex DPR 311/2006 e ss.mm.ii. con riferimento alle prestazioni vigenti per la zona climatica di appartenenza del Comune. È obbligatorio che il progetto presentato dagli istanti al fine del titolo abilitativo, nonché ogni variante allo stesso, sia comunque accompagnato da relazione tecnica specifica, a firma di tecnico abilitato, che dimostri e certifichi il pieno rispetto di tali disposizioni nonché di quanto previsto dalle presenti norme

tecniche di attuazione e dalla normativa in materia di efficienza energetica e riduzione dei consumi energetici si applica quanto previsto dal ex D.Lgs 192/2005 e dalle Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici (Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009)

### Art.75 – Prestazioni e prescrizioni distributive

Tutti gli edifici, anche a gruppi, nel caso di immobili delle tipologie unifamiliari (a schiera, isolate e accoppiate) ove consentite, devono essere dotati di spazi comuni chiusi e coperti destinati ad accogliere i contenitori utilizzati per la raccolta differenziata dei rifiuti. In particolare tali spazi devono avere una dimensione minima pari ad 1 mq per ogni 70 mq di Slp a destinazione residenziale o commerciale con un minimo assoluto di 1 mq per ogni unità immobiliare. Tali locali devono essere accessibili direttamente dall'esterno. In alternativa devono essere raggiungibili dai locali autorimessa con un percorso di altezza libera pari sempre ad almeno 4,50 m e larghezza libera pari ad almeno 4,00 m.

### Art.76 – Prestazioni e prescrizioni per i parcheggi pertinenziali

Sulle nuove costruzioni il fabbisogno di parcheggi pertinenziali a servizio di ogni singola unità immobiliare (produttiva commerciale, produttiva direzionale o residenziale), ferme restando le obbligazioni in tal senso previste dalla normativa nazionale e regionale, è pari ad almeno 1 posto auto per unità immobiliare fino a 70 mq di Slp ed almeno 2 posti auto per unità immobiliare di Slp maggiore di 70 mq. Tale fabbisogno deve in ogni caso (preferibilmente) essere soddisfatto al chiuso, in locali interrati, seminterrati (fino a 1 m da terra non fa volume) o, comunque, interni al volume edilizio.

A tal fine è possibile anche prevedere l'uso degli spazi sottostanti le aree pubbliche mediante ogni forma possibile di distribuzione dei parcheggi (singola in box, mista, comune, collettiva, ecc.). Per le forme distributive non singole l'ingombro del posto auto è convenzionalmente fissato in 25 mq comprensivi degli spazi di circolazione e delle rampe di ingresso ed uscita. Il fabbisogno qui espresso deve, in ogni caso, essere almeno pari a quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia di parcheggi a servizio delle costruzioni. H max 2,50m

## Capo 3 – Norme generali per le Zone Territoriali Omogenee

### Art.77 – Destinazioni d'uso

In ogni ZTO, subzona e/o comparto individuate nel PSU, le destinazioni d'uso consentite sono tutte con esclusione di quelle vietate, salvo gli ulteriori divieti rivenienti dalla Legge e dalle specifiche norme di settore e fermo restando, in ogni caso, il rispetto dei requisiti, prescrizioni e disposizioni previsti dalla Legge. Le destinazioni vietate dal PUC sono specificate dalle norme della presente parte salvo ulteriori limitazioni introdotte dal Piano Operativo. In ogni ZTO, subzona e/o comparto i cambi di destinazione d'uso tra le destinazioni consentite sono ammessi salvo le limitazioni previste dalle presenti norme.

## Art.78 – Distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini

In ogni ZTO, subzona e/o comparto le distanze minime dai confini, dai fabbricati e dalle strade eventualmente indicate costituiscono solo uno dei parametri rispetto al quale verificare la legittimità delle trasformazioni edilizie dovendosi, in ogni caso, rispettare anche le distanze minime derivanti dall'applicazione di tutti gli articoli delle presenti norme, nonché derivanti dalla Legge (ad esempio dall'art. 9 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444, dal D.Lgs. 285/1992 e dal D.P.R. 495/1992, ecc.). In tutti i casi in cui le norme della componente strutturale e/o dei POC prevedono l'obbligo di allineamento sul confine della viabilità pubblica per i lotti con questa confinanti, tale obbligazione deve essere rispettata salvo l'arretramento necessario per soddisfare le distanze minime derivanti dall'applicazione di tutti gli articoli delle presenti norme, nonché dalla Legge.

## Art.79 – Ulteriori prescrizioni

Il rilascio dei titoli abilitativi per le trasformazioni dei singoli lotti, comparti e subcomparti, così come la formazione di ogni altro titolo edilizio, potrà avvenire solo nel rispetto delle seguenti condizioni: i progetti relativi allo smaltimento delle acque, siano esse civili o meteoriche, dovranno ottenere i preventivi atti di assenso previsti dalla Legge e dagli uffici competenti in materia; gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno essere preceduti da procedimento di bonifica dei siti contaminati ai sensi della Parte IV, Titolo V del D.Lgs. 03.04.2006, n. 152 per le porzioni di territorio eventualmente oggetto di sub-perimetrazione quale siti potenzialmente contaminati ovvero per le porzioni a queste contermini; dovranno essere adottate tutte le misure finalizzate al risparmio energetico in materia di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso previste dalla Legge Regionale n.12 del 2002 e dalla normativa nazionale in materia; dovrà essere garantito il rispetto dei parametri di emissione ed immissione acustica previsti dalla zonizzazione acustica comunale per lo specifico ambito di intervento.

## Art.80 – Tutela degli immobili di valore storico-identitario

Il Piano persegue la tutela delle masserie, delle chiese e degli edifici di valore storico-identitario, presenti nel territorio comunale anche al di fuori della ZTO A. Il Piano di Recupero potrà stabilire, per ciascuno di tali immobili, le categorie tipologiche di riferimento e le corrispondenti categorie di intervento, stabilendo, se del caso, le integrazioni volumetriche e/o edilizie ammesse per progetti di rifunzionalizzazione finalizzati alla conservazione dei manufatti. Potrà stabilire, altresì, i gradi di vincolo per le pertinenze scoperte e per i manufatti che le definiscono (recinzioni, cancelli, ecc.).

	Prescrizioni	Direttive	Indirizzi
	In caso in sede di	Individuare e tutelare il carattere identitario	

<p>Centro storico (ZTO – A)</p>	<p>Pianificazione attuativa siano consentiti interventi sostitutivi o nuova costruzione è prescritto il divieto di utilizzo a scopo residenziale del primo livello fuori terra quando contiguo alle strade pubbliche.</p>	<p>nella trama urbanistica, nelle tipologie edilizie e nei ricorrenti caratteri decorativi incluse le relative relazioni contestuali</p> <p>Conservare i luoghi della memoria collettiva</p> <p>Incentivare il recupero degli immobili esistenti anche mediante il cambio di destinazione in favore di usi più idonei alle esigenze moderne.</p>	<p>Incentivare le funzioni ricettive, artigianali e di somministrazione</p> <p>Progressiva completa pedonalizzazione.</p> <p>Incoraggiare la</p> <p>Persistenza della funzione residenziale</p>
<p>Città consolidata (ZTO – B e D)</p> <p>Zone Residenziali</p> <p>Produttive</p> <p>Scuole private</p> <p>Commercio</p>		<p>Incentivare la regolarizzazione delle altezze dei fronti sulla strada.</p> <p>Integrazione delle attrezzature mancanti.</p> <p>Incentivare il decongestionamento</p> <p>Incentivare gli interventi di riduzione del rischio sismico e di efficientamento energetico</p>	<p>Formazione di un sistema di centralità costituito da attrezzature per la socializzazione.</p> <p>Progressiva introduzione di forme di mobilità alternative all'autovettura.</p>

## Art.81 - Progetti Pilota

L'elaborato *tav 28 "La Rete Ecologica Comunale"* al fine di valorizzare le risorse territoriali individua i seguenti parchi:

- parco agricolo
- parco delle cave
- parco delle amenità

Nei POC saranno definite le direttive specifiche per la promozione di accordi con i proprietari, anche riuniti secondo le diverse forme di rappresentanza, per l'attuazione dei progetti pilota.

### Art.81.1 - Parco agricolo

Obiettivi del Parco agricolo sono: rafforzare qualità agricola

1. Il *Parco agricolo periurbano* è un ambito a carattere rurale che riveste interesse paesaggistico, ecologico-ambientale, storico-insediativo e sociale alla scala urbana.
2. Ferme restando le specifiche norme relative alle *Aree agricole* di cui al precedenti articoli, il PUC fornisce per il Parco agricolo le seguenti direttive:
  - α. prevedere interventi specifici di tutela, potenziamento e qualificazione delle attività agricole.
  - β. incentivare pratiche a maggiore sostenibilità ambientale, secondo gli standard agro-ambientali contenuti nelle Norme di Buona Pratica Agricola (NBPA) del Piano di sviluppo rurale (Psr) della Regione Campania;
  - γ. creare un sistema di fruizione pubblica, mediante realizzazione di orti sociali e scolastici, di fattorie didattiche, di itinerari con percorrenza ciclo-pedonale, l'introduzione o il potenziamento di usi ricreativi, scientifici e di servizio alla produzione e alla vendita dei prodotti agricoli.
  - δ. sostenere la riqualificazione ambientale e paesaggistica e il recupero degli edifici esistenti e nel Parco agricolo.
3. Le direttive di cui al precedente comma possono essere perseguite mediante:
  - accordi con i proprietari o conduttori delle aziende agricole, anche riuniti secondo le diverse forme di rappresentanza;
  - convenzioni con Istituti o Enti di ricerca per la sperimentazione di progetti specifici di riqualificazione ambientale e riconversione agricola, anche secondo quanto previsto dalla L.R. 17/2003 recante "Istituzione del sistema parchi urbani di interesse regionale" e relative Linee guida regionali.
4. Al fine di rispondere alla direttiva di cui al precedente comma 2d. valgono le seguenti prescrizioni:

- a) le **categorie di intervento** ammesse sugli edifici della *Città consolidata* compresi nel Parco agricolo sono quelli di cui al precedente articolo. Per gli edifici dei *Tessuti dispersi periurbani a bassa densità* di cui al precedente comma, sono ammessi i seguenti interventi:
- la Manutenzione ordinaria, la Manutenzione straordinaria e il Restauro e risanamento conservativo;
  - la Ristrutturazione edilizia;
  - la Demolizione senza ricostruzione, la Demolizione con ricostruzione);
  - la Ristrutturazione urbanistica (Ru), finalizzata ad una ricomposizione insediativa dei tessuti edilizi esistenti con riduzione delle superfici coperte e incremento delle superfici permeabili e coltivabili.

### Art.81.2 - Parco delle Cave

Obiettivi del Parco delle Cave sono: un miglioramento delle condizioni ambientali e paesaggistiche ed una rigenerazione e sociale a scala urbana con potenziamento si servizi

1. Il Parco delle Cave è un ambito inserito nel contesto agricolo ed è collocato nella parte Nord-Est comunale che necessita di una miglioramento ambientale con l'inserimento di funzioni compatibili.
2. Ferme restando le specifiche norme di settore, il PUC fornisce per il Parco delle Cave le seguenti direttive:
  - a) prevedere interventi specifici di tutela, potenziamento e qualificazione delle attività in essere;
  - b) sostenere la riqualificazione ambientale e paesaggistica delle cave e il recupero degli edifici esistenti nel Parco;
  - c) creare un sistema di fruizione pubblica, mediante realizzazione di itinerari con percorrenza ciclo-pedonale, l'introduzione o il potenziamento di usi ricreativi, scientifici e di servizio alla produzione e alla vendita dei prodotti;
3. Le direttive di cui al precedente comma possono essere perseguite mediante: accordi con i proprietari delle cave, anche riuniti secondo le diverse forme di rappresentanza;
4. ulteriore elemento di unicità per questo territorio e che, oltre a promuovere numerose iniziative organizzate nell'area del parco, sono da considerarsi come fornitrici di servizi alla persona in quanto restituiscono ai cittadini informazione, sicurezza, qualità della vita, capacità aggregativa attraverso lo sport, la cultura ed il sociale consentendo la promozione quotidiana della cultura del verde permettendo così un continuo sviluppo e contribuendo al formare una sempre maggiore consapevolezza dell'importanza strategica delle aree verdi nel contesto urbano.
5. Il POC, nell'ambito del Parco delle Cave individua i sub comparti al fine di perseguire la riqualificazione del tessuto esistente e della sostituzione edilizia e consentire il completamento delle

attività esistenti. Per tali interventi il POC oltre ad inserire standard di cui al D.I. 1444/68 dovrà rispettare i seguenti indirizzi:

- a) Lotto minimo: 4.000,00 mq
- b) Indice di fabbricabilità fondiario (If): 1,50 mc/mq.  
Le destinazioni commerciali non potranno eccedere il 70% dell'indice complessivo.  
Le destinazioni direzionali non potranno eccedere il 30% dell'indice complessivo.
- c) Rapporto di Copertura (RC): 0,50 mq/mq;
- d) Altezza massima (Hmax): 10,00 m.
- e) Distanza dai confini (Dc): 10,00 m o a confine con parete cieca
- f) Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche
- g) Distanza dalle strade (Ds): nel limite previsto dal Codice della Strada o comunque:
  1. se  $S > 7,00$  ml  $D = 3,00$
  2. se  $7,00 < S < 15,00$   $D = 7,50$
  3. se  $S > 15,00$  ml  $D = 10,00$

### Art.81.3 - Parco delle amenità

Obiettivi del Parco delle Amenità sono: un'area verde che offre un ambiente piacevole e rilassante, caratterizzato da bellezza paesaggistica e tranquillità.

Il *Parco delle Amenità* è un luogo dove le persone possono trovare ristoro e piacere, immersi in un ambiente curato e suggestivo. Un'atmosfera di pace e serenità, spesso in contrasto con il caos della città, che permette ai visitatori di staccare dalla routine quotidiana.

Nei POC saranno definite le direttive specifiche per la promozione di accordi con i proprietari, anche riuniti secondo le diverse forme di rappresentanza, per la creazione di attività ricreative.

### Art.82 - Rete dei tracciati urbani di riconnessione ecologica

1. La *Rete dei tracciati urbani di riconnessione ecologica* è costituita dalle strade urbane di dimensioni idonee ad accogliere interventi di adeguamento ecologico attraverso cui creare un sistema di connessione con gli spazi aperti esistenti intercettati.
2. Per tale Rete il PUC fornisce le seguenti direttive:
  - a. realizzare lungo le strade interventi finalizzati sia ad un idoneo deflusso delle acque meteoriche sia alla creazione di elementi di connessioni ecologica (filari alberati, siepi,...);

- b. ridurre l'impatto dei margini (muri, cancellate,...) sotto il profilo ecologico e percettivo attraverso principalmente la creazione di varchi, la copertura vegetale degli elementi di delimitazione, la creazione di zone d'ombra e incremento dell'emissione di ossigeno soprattutto attraverso la piantumazione di alberi anche isolati di prima e seconda grandezza;
- c. garantire la salvaguardia e l'incremento della permeabilità degli spazi aperti esistenti lungo i tracciati della Rete;
- d. con particolare riferimento agli Ambiti di Riqualificazione per standard urbanistici e agli eventuali interventi di rigenerazione urbana nella Città da riqualificare, prevedere un'adeguata articolazione tra spazi aperti, costruito e viabilità in grado di inserirsi organicamente e ricomporre le relazioni ambientali, percettive e funzionali lungo la Rete.

### Art.83 - Comparti edificatori

1. Il comparto edificatorio, soggetto alla disciplina dell'art. 33 della L.R. n. 16/2004 e dell'art. 12 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio n. 5/2011, è lo strumento tecnico-giuridico obbligatorio per l'attuazione degli interventi all'interno degli Ambiti di riqualificazione. I comparti sono individuati dal Piano Operativo e Atti di programmazione degli interventi o dagli strumenti di attuazione del PUC e sono costituiti da uno o più Ambiti di riqualificazione che vengono sottoposti a normativa e gestione unitaria, in modo da regolare:
  - gli interventi di rigenerazione e modificazione urbanistica e ambientale, i tipi di intervento e le funzioni urbane ammissibili in ciascun comparto;
  - la quantità complessiva di SUL realizzabile secondo quanto previsto ai successivi articoli;
  - la quantità e la localizzazione delle aree destinati a standard urbanistici e ad urbanizzazioni primarie da cedere gratuitamente al Comune.
2. Il Comparto può essere:
  - a. continuo, quando le aree che lo compongono appartengono allo stesso Ambito di Riqualificazione oppure ad Ambiti diversi ma confinanti e senza soluzione di continuità fisica;
  - b. discontinuo, quando le aree che lo compongono appartengono ad Ambiti di Riqualificazione non contigui tra i quali esistono soluzioni di continuità fisica.

In entrambi i casi gli interventi ricompresi nel Comparto sono unitari e sono regolati da una convenzione, sottoscritta fra il Comune e i proprietari dei suoli riuniti in consorzio contenente gli impegni reciproci per l'attuazione del comparto. I contenuti di tale convenzione e le modalità di attuazione dei comparti sono specificate nel RUEC.

### Art.84 – Partenariato Pubblico – Privato

Per i PUA dei Comparti Edificatori, è sempre facoltà dell'amministrazione, ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici, attivare un «contratto di partenariato pubblico privato», inteso come il contratto a titolo oneroso

stipulato per iscritto con il quale una o più stazioni appaltanti conferiscono a uno o più operatori economici per un periodo determinato in funzione della durata dell'ammortamento dell'investimento o delle modalità di finanziamento fissate, un complesso di attività consistenti nella realizzazione, trasformazione, manutenzione e gestione operativa di un'opera in cambio della sua disponibilità, o del suo sfruttamento economico, o della fornitura di un servizio connessa all'utilizzo dell'opera stessa, con assunzione di rischio secondo modalità individuate nel contratto, da parte dell'operatore. Il contratto di partenariato pubblico privato, attivabile in particolare per le dotazioni territoriali previste nei comparti di attuazione perequativa, può avere ad oggetto anche la progettazione di fattibilità tecnico ed economica e la progettazione definitiva delle opere o dei servizi connessi, in uno con l'intera progettazione unitaria di tipo piano volumetrico dell'intero ambito. Nella tipologia di tali contratti rientrano la finanza di progetto, la concessione di costruzione e gestione, la concessione di servizi, la locazione finanziaria di opere pubbliche, il contratto di disponibilità e qualunque altra procedura di realizzazione in partenariato di opere o servizi che presentino le caratteristiche di cui ai commi precedenti.

## Capo 4 - Strategie

### Art.85 - Quadro strategico d'assieme

1. L'Elaborato "*tav 28 – La Rete Ecologica Comunale*" individua alcune "visioni" di città che costituiscono il riferimento programmatico e progettuale per l'Amministrazione Comunale al fine di indirizzare gli interventi di conservazione, riqualificazione e trasformazione urbana e le politiche economiche e sociali nei prossimi anni e che quindi informano anche i contenuti del PUC e della sua attuazione attraverso i Piani operativi e gli Atti di programmazione:
  - Quarto città sostenibile
  - Quarto città cerniera territoriale
  - Quarto città nuova
  - Quarto città dei servizi

### Art.86 - Obiettivi generali e azioni strategiche

1. Le "visioni" di città richiamate nell'Art.85 si articolano negli obiettivi generali e nelle azioni strategiche individuate, nella loro gerarchia e concatenazione, così come riportato nell'elaborato "*tav 28 – La Rete Ecologica Comunale*" nel quale tali visioni vengono anche sintetizzate graficamente.
2. Gli obiettivi generali, e le azioni strategiche devono essere perseguiti tenendo presenti alcune opzioni di fondo:
  - a. il rapporto di cooperazione tra i soggetti pubblici interessati all'attuazione e gestione dei Progetti;
  - b. l'integrazione delle risorse pubbliche e private, con l'obiettivo di massimizzare le capacità di investimento privato entro un quadro di regole governato dai soggetti pubblici coordinati tra loro;
  - c. l'integrazione dei contenuti ecologici, paesistici, infrastrutturali e funzionali delle azioni da intraprendere con riferimento sia alla definizione dei progetti sia alle ricadute sui contesti in cui sono inserite;

- d. la previsione degli effetti ambientali, socio-economici e culturali connessi alle azioni indicate attraverso criteri di valutazione delle scelte trasparenti e condivisi.

Le strategie del nuovo Piano sono riassumibili in:

**Quarto città sostenibile:** La presenza nel territorio comunale di aree di valore paesaggistico e archeologico unita alla presenza di aree dedicate all'agricoltura anche specializzata (vi è una forte presenza potrebbe innescare fenomeni virtuosi se si incrementano le attività di promozione e valorizzazione dei prodotti locali attraverso azioni di marketing territoriale, creazione di una filiera agri-turistica e l'incentivazione di politiche turistiche legate all'agricoltura.

**Quarto città cerniera territoriale:** con l'obiettivo di rafforzare il ruolo di Quarto in un contesto più ampio rispetto ai comuni contermini e all'asse Napoli – Caserta, potenziando le infrastrutture di trasporto su ferro (nodo di interscambio) al fine di favorire l'incremento dei flussi da e verso il territorio.

**Quarto città nuova:** con l'obiettivo di riqualificare la città esistente, e riconfigurare le attività economiche in una prospettiva di promozione del territorio e di incremento della capacità attrattiva, valorizzando il patrimonio di risorse (umane, sociali, culturali, ambientali, economiche, ecc.), in modo creativo ed innovativo.

**Quarto città dei servizi:** con l'obiettivo di rafforzare l'autonomia della città attraverso la localizzazione di nuove centralità e funzioni di rango urbano e/o territoriale, che rendano altresì l'abitato riconoscibile attraverso l'incremento di spazi di socializzazione (incrementando la dotazione di attrezzature pubbliche).

## OBIETTIVI GENERALI E SPECIFICI

Per perseguire le strategie precedentemente elencate, sono stati elaborati gli "obiettivi generali" e gli "obiettivi specifici" per la pianificazione urbanistica comunale, che sono stati strutturati con riferimento ai tre sistemi individuati nelle fasi analitico interpretative del territorio comunale.

Per il **Sistema naturalistico ed ambientale**, paesistico e del territorio rurale l'obiettivo generale è la Tutela e valorizzazione del sistema Paesaggistico – Ambientale, gli obiettivi specifici sono:

- Conservazione e valorizzazione del sistema collinare (orli di cratere) a valenza paesaggistica;
- Conservazione e valorizzazione delle aree archeologiche;
- Conservazione e Mantenimento del sistema dei canali e delle vasche esistenti;
- Recupero delle cave di tufo;
- Conservazione e sviluppo del territorio rurale e aperto;
- Conservazione e valorizzazione delle masserie.

Per il **Sistema insediativo** l'obiettivo generale è stato ravvisato nella Riorganizzazione e riassetto del sistema urbano, mentre gli obiettivi specifici sono:

- tutela e valorizzazione del centro storico;
- inserimento di funzioni di rango territoriale e urbano;
- riqualificazione del tessuto edilizio esistente ad assetto consolidato o in via di consolidamento;

Per il **Sistema infrastrutturale** l'obiettivo generale è quello del Potenziamento, mentre gli obiettivi specifici sono:

- Interconnessione reti su ferro (FFSS e Circumflegrea);
- razionalizzazione del sistema della mobilità urbana;

### **LE AZIONI**

Per realizzare effettivamente sul territorio le strategie e gli obiettivi sono state individuate le seguenti azioni:

#### **Sistema naturalistico ed ambientale, paesistico e del territorio rurale**

- Valorizzazione del Sistema collinare (orli di cratere) attraverso la realizzazione del parco delle colline;
- Ripristino di condizioni di uso sostenibili con divieto di nuova edificazione e/o ampliamento degli edifici esistenti
- Bonifica e manutenzione dei canali e delle vasche di raccolta;
- Valorizzazione delle aree archeologiche consentendo l'accessibilità ai fini turistici;
- Salvaguardia e valorizzazione del territorio rurale attraverso la formazione del parco agricolo;
- Conservazione delle colture agricole in atto;
- Incentivazione di attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesistica mettendo a sistema la rete dei percorsi interpoderali esistenti;
- Recupero conservativo anche ai fini turistico/ricettivo degli edifici rurali (masserie) costituenti le testimonianze storico-culturali dell'agricoltura tradizionale;
- Incentivazione e valorizzazione delle colture in atto;
- Conservazione dei caratteri del paesaggio agrario, nonché le caratteristiche tipo- morfologiche degli insediamenti rurali;
- Valorizzazione dell'area delle cave di tufo attraverso la loro bonifica e la realizzazione di un Parco Urbano.

#### **Sistema insediativo**

- recupero degli edifici storici in abbandono o in stato di degrado nel rispetto dei caratteri storici, morfologici e tipologici;
- ampliamento della gamma di destinazioni d'uso compatibili negli edifici storici a fini di incentivarne il recupero e/o ripristino;
- favorire interventi che aumentino la prestazione energetica degli edifici finalizzata all'innalzamento della qualità della vita (es. installazione di apparecchiature per la produzione fotovoltaica di energia elettrica);

- costituzione della rete ecologica urbana attraverso la previsione di parchi urbani e territoriali;
- recupero del deficit pregresso della dotazione di attrezzature e servizi pubblici in ambito urbano.

#### **Sistema infrastrutturale**

- realizzazione della Stazione di interscambio FFSS e Circumflegrea.
- realizzazione di viabilità di nuovo impianto a supporto dei nuovi insediamenti a destinazione d'uso plurima.
- riqualificazione degli assi principali con integrazione di marciapiedi e alberature a sviluppo lineare;
- previsione di una rete ciclo pedonale che correla le aree urbane al sistema ambientale comunale e ove possibile ai comuni limitrofi;

Nella fase partecipativa del piano Strategie, Obiettivi e Azioni proposte potranno essere integrate andando a costituire lo scenario di lungo periodo nel quale vanno perseguiti gli obiettivi per lo sviluppo sostenibile del territorio.

## Capo 5. - Dimensionamento del piano

### Art.87 - Generalità

1. Il PUC individua nella Parte Seconda al punto 2.5 della Relazione i fabbisogni complessivi relativi sia alla residenza e al terziario, sia agli standard urbanistici ex D.I. n. 1444/68, con riferimento ad un arco temporale di dieci anni, in coerenza con quanto prescritto dalle norme dei piani sovraordinati e sulla base di una definizione delle modalità di calcolo dei parametri previsti in tali piani e dei dati disponibili.
2. Il calcolo dei fabbisogni di attrezzature per standard urbanistici ex D.I. n. 1444/68 è effettuato sulla base della dotazione minima di superficie a tal fine destinata come stabilita dalle vigenti leggi nazionali e regionali in relazione al numero di abitanti previsti dal PUC al 2035, così come specificato al capitolo 6 della Relazione. Nell'elaborato Tav 29 sono individuate le "Attrezzature a standard esistenti e in corso di realizzazione" e gli Ambiti di Riqualificazione per standard urbanistici, finalizzati a soddisfare tali fabbisogni.
3. Spetta al Comune, in sede di Piano Operativo e Atti di programmazione, ripartire nel tempo la realizzazione delle quote del dimensionamento complessivo corrispondente ai fabbisogni indicati al precedente comma 3, secondo priorità e conseguenti modalità di selezione delle proposte.
4. In fase attuativa, la dotazione minima di superficie a standard urbanistici degli interventi diretti e di quelli indiretti previsti con i Piani Urbanistici attuativi si applica:
  - all'intera SUL aggiuntiva rispetto alla SUL preesistente, con esclusione di quella derivante dalle attrezzature a standard di cui al D.I. 1444/68;

A tal fine le destinazioni d'uso esistenti legittimamente in atto sono quelle risultanti dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale la destinazione d'uso è accertata con l'ausilio della classificazione catastale e delle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate.

## Art.88 - Aggiornamento del dimensionamento

1. In sede di Piano Operativo e Atti di programmazione, a seguito del monitoraggio e dell'eventuale entrata in vigore di disposizioni legislative che modifichino i criteri di calcolo dei fabbisogni, il dimensionamento del PUC può essere aggiornato verificando la compatibilità con le disposizioni del PUC e con le capienze edificatorie da questo previste, senza che questo comporti variante urbanistica.
2. Spetta al Comune, in sede di Piano Operativo e Atti di programmazione, ripartire nel tempo la realizzazione delle quote del dimensionamento corrispondente ai fabbisogni indicati nei precedenti commi 1, 2 e 3, secondo priorità e conseguenti modalità di selezione delle proposte perseguendo una ripartizione delle priorità attuative, all'interno delle potenzialità complessive offerte dagli Ambiti di Riquilibrato per standard urbanistici, che privilegi un'equa ed equilibrata distribuzione degli interventi in ragione delle domande e delle dotazioni esistenti.

## TITOLO 4 - Disposizioni programmatiche

### Capo 1 - Linee guida

#### Art.89 - Formazione del Piano Operativo

La componente programmatico-operativa del PUC, a norma dell'art. 3 della Legge Regionale 16/2004 e ss.mm.ii. e del Regolamento regionale di attuazione del governo del territorio n. 5/2011, seleziona e disciplina, in conformità con le disposizioni della componente strutturale ed in coerenza con il quadro strategico, gli ambiti e le aree che saranno oggetto di interventi di trasformazione mediante intervento diretto o PUA nel quinquennio successivo all'approvazione della componente programmatica del PUC.

Il "Piano Operativo Comunale" (POC) individua e disciplina gli interventi da realizzare nell'arco temporale di cinque anni dalla data della sua approvazione.

Le disposizioni combinate del "piano operativo" e del RUEC hanno natura conformativa del diritto di proprietà ai fini edificatori limitatamente alle aree che il "piano operativo" seleziona e disciplina.

Le disposizioni del POC riguarderanno:

- la delimitazione degli ambiti oggetto di trasformazione e la loro articolazione in funzione delle principali trasformazioni;
- l'indicazione delle destinazioni d'uso ammesse;
- la determinazione prescrittiva dei parametri urbanistici ed edilizi;

- la definizione della quota di attrezzature pubbliche da realizzare di cui al D.I. 1444/68;
- le modalità di attuazione degli interventi (attraverso perequazione);
- i criteri e gli indirizzi volti ad orientare l'assetto urbanistico, l'inserimento paesaggistico nel contesto e la qualità ecologica degli interventi.

La realizzazione degli interventi può comportare forme ulteriori di programmazione o pianificazione urbanistica esecutiva.

In particolare, il POC per attuare le scelte generali della componente strutturale del PUC:

- seleziona gli ambiti o le porzioni di ambito nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione;
- definisce i comparti di attuazione, comprensivi di aree da riqualificare per nuovi insediamenti di attività e di aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi;
- definisce i diritti edificatori delle aree comprese nei comparti di attuazione, in conformità con le disposizioni strutturali del PUC in concorso con il RUE;
- comprende le aree interessate da PUA previgenti tuttora validi, facendone salvi i relativi diritti acquisiti.

Esso costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per i piani comunali settoriali, previsti da leggi statali e regionali.

Il POC disciplina gli usi e le trasformazioni ammissibili per le parti di territorio selezionate fra quelle specificatamente individuate dalla componente strutturale del PUC, uniformandosi ai seguenti obiettivi generali in coerenza con il RUE:

- promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo;
- assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza, la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio;
- migliorare la qualità della vita e la salubrità degli insediamenti urbani;
- salvaguardare le zone ad alto valore ambientale, ecologico, paesaggistico e storico culturale;
- promuovere interventi di valorizzazione paesaggistica e ambientale del territorio rurale e aperto, anche mediante la realizzazione di attività di servizio alle persone ed attività ricreative e per il tempo libero;
- ridurre la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali anche attraverso opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti;
- promuovere il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente;
- promuovere l'efficienza energetica e l'utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili, allo scopo di contribuire alla protezione dell'ambiente e allo sviluppo sostenibile.

## Art.90 - Criteri di redazione dei Piani Operativi

La previsione da parte dei POC dei nuovi insediamenti e degli interventi nelle Aree di Trasformazione Strategica, è subordinata all'esistenza ovvero alla contemporanea realizzazione e attivazione di una adeguata dotazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione.

Il nuovo Piano Operativo stabilirà:

- a) gli indici territoriali attribuiti ai suoli compresi negli ambiti di trasformazione, anche differenziata per parti di ambito, in base allo stato di fatto e di diritto degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche eventualmente assegnate alle singole aree, ovvero la quantità totale di Se (superficie edificabile) attribuita, per effetto di tali indici.
- b) la capacità edificatoria complessivamente spettante alle aree di Trasformazione
- c) gli eventuali obblighi di cessione al Comune di aree, anche specificatamente individuate, per la realizzazione di opere di interesse pubblico o collettivo, nel rispetto dei limiti fissati dal Piano Strutturale.
- d) in modo indicativo le aree di concentrazione delle facoltà edificatorie (superfici fondiari) e quelle da cedere gratuitamente al Comune, e in modo vincolante le facoltà edificatorie massime e minime ammissibili.

Nell'ambito del Piano Operativo saranno individuate le aree sorgenti e le aree di ricaduta per le quali saranno stabiliti indici con valori minimi e massimi.

La capacità edificatoria globale determinata dagli indici previsti nei Piani Operativi che saranno redatti, dovrà essere compresa nel fabbisogno abitativo min÷max indicato nella Relazione del Piano Strutturale.

Le aree di uso pubblico da reperire dovranno avere una estensione che garantisca una dotazione di standards non inferiore a 20,00 mq/ab

Dovranno essere identificati i manufatti dissonanti dal contesto e bisognerà favorirne la sostituzione con incentivi appropriati.

Le strade di nuova realizzazione, saranno contemplate nella dotazione degli standards da realizzare.

**Elaborati:** Il POC sarà costituito da una serie di schede e mappe in scala adeguata e da un articolato normativo.

**Classificazione:** La classificazione è finalizzata a individuare e raggruppare le aree di trasformazione urbanistica con analoghe caratteristiche di fatto e di diritto, alle quali nei POC attribuire la medesima capacità edificatoria.

**Approccio:** perequativo e compensativo, rendendo al contempo necessaria una riclassificazione delle aree di trasformazione, edificabili attraverso interventi soggetti ad intervento diretto/pianificazione attuativa, ma al tempo stesso obbligate a “compensare” l’edificabilità attribuita con quote significative di cessione di aree per la collettività (verde, infrastrutture e servizi), ovvero con la realizzazione a carico degli operatori di attrezzature e servizi selezionati dal piano come rispondenti a bisogni prioritari della collettività locale.

È demandata al POC la facoltà di specificare possibili modalità di contribuzione alle dotazioni territoriali da parte dei soggetti attuatori, alternative alla cessione di suoli/perequazione. In particolare, la contribuzione sotto forma di suoli potrà essere integrata o sostituita dalla realizzazione di opere e attrezzature pubbliche.

Indipendentemente dalle destinazioni specifiche eventualmente assegnate alle singole aree in base allo stato di fatto e di diritto dei suoli compresi negli ambiti di trasformazione, il Piano Operativo contempla l'attribuzione degli indici territoriali di edificabilità (indici perequativi) di seguito esposti:

## Art.91 - Programmazione e criteri di attuazione

La parte operativa del PUC, i Comparti perequativi e i PUA definiscono le previsioni urbanistiche. Tali previsioni sono articolate nel rispetto degli "Atti di programmazione" di cui all'art. 25 della Legge regionale n. 16/2004 e ss.mm.ii.

Le previsioni urbanistiche vengono messe in atto mediante un'attuazione programmata delle nuove quantità insediative sostenibili così come definite in base alle valutazioni di fabbisogno, al fine di orientare la gestione urbanistica comunale in coerenza con le esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente, di completamento, riordino e qualificazione degli insediamenti urbani esistenti.

In coerenza con la LR 16/2004 e ss.mm.ii, nonché dell'art. 12 del Regolamento di Attuazione n. 5/2011, per l'attuazione del PUC di Quarto, si adotta il metodo perequativo per tutte le aree trasformabili del tipo: servizi, per uso commerciale, per uso produttivo e direzionale, attrezzature turistico-ricettive, premialità volumetrica residenziale/produttiva.

La parte operativa definisce e regola preliminarmente le condizioni di fattibilità delle trasformazioni del territorio e degli immobili su di esso ricadenti in relazione al soddisfacimento delle condizioni di sostenibilità indicate dalla parte strutturale del PUC, nonché alla disponibilità di spazi pubblici e/o di uso comune e collettivo e attrezzature connesse necessarie. Data l'assenza e/o la carenza di tali condizioni, gli interventi debbono prontamente assicurarne il potenziamento o la realizzazione ex-novo, in relazione agli abitanti insediati e insediabili e alle destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico operativo e comunque in coerenza con la programmazione economica e temporale dell'Ente comunale.

## Capo 2 – Strategie

### Art.92 - Attuazione dei Piani Operativi

Le presenti Linee Guida intendono fornire indicazioni operative per l'applicazione della perequazione urbanistica agli ambiti di trasformazione che saranno individuati dal Piano Operativo del Comune di Quarto, nel rispetto delle previsioni e delle norme del Piano Strutturale. Per le aree di trasformazione si attuano, infatti, i principi della perequazione urbanistica di cui all'art.32 della Legge Regionale n. 16/2004 e ss.mm.ii., in modo da disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria e perseguire l'equa distribuzione dei "diritti edificatori" e degli oneri fra tutte le proprietà immobiliari ricomprese negli ambiti

oggetto di trasformazione urbanistica indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.

Compete pertanto al Piano Operativo, in conformità con il Piano Strutturale, il compito di individuare gli ambiti territoriali entro i quali si applicano meccanismi 1) perequativi/compensativi e 2) di incentivazione premiale di seguito descritti rispettivamente ai punti 1) e 2)

1) L'applicazione di modalità operative di tipo perequativo e compensativo riguarda in maniera diffusa gli obiettivi di sviluppo e tutela relativi sia al sistema insediativo che al sistema dei servizi e del verde, con particolare attenzione alla costruzione, valorizzazione e al miglioramento della efficienza prestazionale della "città pubblica".

In tal senso le principali strategie del PUC prevedono:

a) La limitazione del meccanismo espropriativo a favore di una applicazione estensiva di modalità attuative perequative, che consentano da una parte di ottenere, quale cessione gratuita all'interno degli interventi di trasformazione e rigenerazione urbana, le aree da destinare ad usi pubblici e di interesse generale e dall'altra di garantire un equo trattamento a tutti i proprietari di suoli coinvolti nei processi di trasformazione.

In alternativa all'acquisizione onerosa, l'attribuzione di un'edificabilità compensativa alle aree destinate a verde e servizi pubblici o di interesse generale che l'Amministrazione pubblica intenda conseguire in proprietà.

Risulta di particolare interesse la possibilità di attribuire alle aree destinate alla realizzazione di funzioni di interesse pubblico o generale, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili opportunamente identificate, quale compensazione della loro cessione gratuita al Comune. In alternativa all'acquisizione pubblica onerosa, comunque attuabile, si prevede la facoltà che le aree non ancora di proprietà pubblica destinate a servizi, verde e attrezzature di interesse generale dal PUC possano essere cedute gratuitamente all'Amministrazione a fronte della attribuzione alle stesse di un'edificabilità compensativa. L'edificabilità compensativa prevista potrà essere utilizzata solo contestualmente alla cessione totale e unitaria all'Amministrazione comunale dell'area cui viene attribuita l'edificabilità stessa, da registrare e trascrivere attraverso un atto unitario o congiunto. L'indice volumetrico compensativo verrà disciplinato in termini conformativi dal PUC e dovrà consentire una potenzialità edificatoria comunque contenuta da applicare alle aree destinate a servizi e a verde.

L'edificabilità compensativa maturata dalle aree destinate a servizi e verde cedute all'Amministrazione non potrà essere realizzata e localizzata all'interno delle aree stesse ma dovrà essere trasferita all'interno delle Aree di Trasformazione strategica (AT) identificate dal Piano.

L'applicazione diffusa di principi compensativi può garantire in questo modo la limitazione del meccanismo espropriativo anche per l'acquisizione di aree non direttamente idonee ad una previsione di trasformazione perequativa interna al comparto attuativo (nei casi ad esempio di aree di dimensioni ridotte in ampliamento di servizi esistenti, di aree di elevato valore ambientale, etc.).

## Art.93 - Disciplina per gli incentivi volumetrici

Il PUC propone, in coerenza con gli obiettivi previsti, ulteriori azioni, o insiemi di azioni, alle quali corrispondono premi volumetrici in relazione all'entità e alla complessità delle azioni stesse. L'obiettivo perseguito è favorire la qualificazione ed il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente, introducendo elementi premianti volti a migliorare l'adeguamento delle condizioni di sicurezza degli edifici regolarmente realizzati/sanati/condonati, in particolare sotto il profilo sismico, nonché il miglioramento delle loro caratteristiche di ecosostenibilità e della loro fruibilità, nonché la riqualificazione e l'adeguamento funzionale delle aree produttive.

Per le zone B, in caso di interventi di adeguamento sismico, efficientamento energetico, riqualificazione e delocalizzazione, sono previsti incentivi volti all'ampliamento volumetrico. Analogamente, nelle aree produttive, l'aumento della volumetria premiale è previsto per gli interventi volti alla riqualificazione, al miglioramento della qualità ambientale e all'adeguamento funzionale degli insediamenti. A fronte di tali azioni 'virtuose' il Piano riconosce dunque diritti volumetrici premiali, che possono essere utilizzati in loco o trasferiti in altri ambiti, a seconda delle caratteristiche delle aree oggetto di trasformazione. Nel caso in cui l'atterraggio della volumetria premiale sia previsto in lotto od ambito diverso da quello in cui è stata generata si applicano le regole generali della perequazione urbanistica.

L'applicazione degli incentivi volumetrici, è disciplinata dai punteggi stabiliti dall'Art.95 a seconda degli interventi realizzati.

## Art.94 - Incentivazione per gli interventi di efficientamento energetico, miglioramento sismico del costruito, riqualificazione architettonica e delocalizzazione.

### **- Incentivazioni per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti.**

Il PUC riconosce incentivi per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti, attraverso gli interventi di ristrutturazione edilizia o le categorie previste nel complesso di norme afferenti al D.Lgs 192/2005.

I suddetti incentivi sono riconosciuti agli interventi di riqualificazione energetica attuati in tutti gli ambiti territoriali e su edifici regolarmente realizzati/sanati/condonati. Agli aventi titolo che attuino interventi volti alla riqualificazione energetica degli edifici, grazie alla quale si produca un quantificabile incremento della prestazione energetica, è assegnato un premio in forma di quantità volumetrica nella misura di un ulteriore 10% sulla volumetria lorda.

Anche in caso di interventi di efficientamento energetico su edifici a destinazione non residenziale, il piano riconosce incentivi, per il perseguimento del miglioramento della qualità urbana, architettonica ed edilizia attraverso interventi che presentano elevate prestazioni in campo energetico-ambientale, promuovendo l'uso di materiali ecosostenibili e la massima efficienza energetica del sistema edilizio.

### **- Premialità volumetrica per gli interventi di miglioramento sismico del costruito.**

Per gli interventi volti all'efficientamento sismico, secondo quanto stabilito dalla normativa vigente, si distinguono i seguenti casi:

- 1) premialità volumetrica realizzabile nel tessuto consolidato o nelle aree per attività produttive, ove ciò sia consentito e qualora sia possibile incrementare la quota edificatoria, mediante cessione degli standard, o in alternativa mediante monetizzazione degli stessi.
- 2) delocalizzazione della premialità volumetrica negli ambiti di trasformazione urbana. Tale intervento, attuabile mediante permesso di costruire convenzionato, dovrà prevedere la cessione degli standard nell'area di ricaduta, o in alternativa la monetizzazione degli stessi.
- 3) demolizione dell'intero immobile, e successiva ricostruzione comprensiva di premialità volumetrica, da realizzare nell'ambito di trasformazione urbana (area di ricaduta).

#### **- Delocalizzazione**

Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, il Puc prevede incentivi volumetrici per gli interventi di demolizione e ricostruzione che prevedono tra l'altro il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente con la delocalizzazione della volumetria dalle aree B1, B2 e B3 alle aree B4, B5 e B6 .

### **Art.95 - Punteggi per premialità volumetriche:**

Gli incentivi per la riqualificazione di cui all'art. 94 vengono così ripartiti:

#### **Edilizia Residenziale in zona B**

- delocalizzazione da zone B1 B2 B3 verso fondi riceventi in zona B4- B5-B6 e nei lotti individuati nei Piani di Recupero per la subzona B7 10%
- adeguamento indice di vulnerabilità sismica superiore o uguale a 0,6 15%
- efficientamento energetico secondo normativa vigente: 10%

#### **Edilizia Produttiva in zona D con delocalizzazione:**

- delocalizzazione da zone D1 - D2 verso fondi riceventi in zona Dn (da individuare nel POC) 10%
- adeguamento indice di vulnerabilità sismica superiore o uguale a 0,6 15%
- efficientamento energetico secondo normativa vigente: 10%

#### **Edilizia Produttiva in zona D senza delocalizzazione:**

- adeguamento indice di vulnerabilità sismica superiore o uguale a 0,6 10%
- efficientamento energetico secondo normativa vigente: 5%

## Art.96- Ipotesi attuative della Perequazione

La perequazione urbanistica si applica alle aree oggetto di trasformazione variamente dislocate nello spazio urbano. Le aree da trasformare vanno collegate fra loro in modo che, attraverso il trasferimento delle nuove facoltà edificatorie attribuite dalla perequazione, sia realizzato l'assetto definito dal Piano Operativo. La perequazione si attua negli ambiti oggetto di trasformazione individuati dal Piano Operativo con apposite "Schede di Trasformazione". Le Schede di Trasformazione individuano i suoli su cui va concentrata l'edificazione, nonché le aree o immobili da cedere al Comune e da destinare alla realizzazione di dotazioni territoriali per attività collettive o di opere pubbliche, nonché ad interventi di riqualificazione ambientale. Gli ambiti di trasformazione possono riguardare una o più aree oggetto di perequazione, anche non contigue.

Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo.

Il Piano Operativo individuerà le aree che il Comune intende acquisire per la realizzazione di progetti di rilevante interesse pubblico e per il recupero di aree da destinare a standard urbanistici. In cambio della cessione al Comune delle aree di interesse pubblico, il Piano Operativo riconoscerà alle proprietà una certa quantità di facoltà edificatoria da esercitare in altre aree del territorio comunale. Le facoltà edificatorie sono commisurate all'indice perequativo attribuito dalla classificazione dei suoli nel caso di aree libere dall'edificazione oppure, se superiore, all'edificazione esistente opportunamente ragguagliata qualora l'area di interesse pubblico sia edificata.

Il Piano Operativo dovrà tenere conto delle condizioni fisiche del territorio nonché dei vincoli derivanti dalle leggi in vigore e dalle pianificazioni sovraordinate. La "classificazione dei suoli" attribuisce le aree suscettibili di trasformazione a classi di diversa attitudine edificatoria. Fra le condizioni considerate figurano l'utilizzazione in essere, la dotazione di opere urbanizzative, la morfologia, la presenza di edifici attestante una utilizzazione edificatoria già avvenuta, la presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione derivante da norme di legge o piani sovraordinati, la destinazione dello strumento urbanistico vigente.

## Art.97Capo 3 Previsioni urbanistiche

### Art.98- Disciplina urbanistica delle Aree di Trasformazione urbana (AT)

Ambiti di possibile Trasformazione Urbana (servizi, per uso commerciale, per uso produttivo e direzionale, attrezzature turistico-ricettive)

**Superficie territoriale (St)** misurata in metri quadri [mq], è la superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o a modalità attuative perequative, ed è comprensiva di tutte le aree fondiari, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura.

da RUEC Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

**Superficie Compensativa (S.comp)** è destinata a fini pubblici e, da un lato consente di compensare le insufficienze comunali nella dotazione di spazi pubblici, sulla base di rapporti conformi agli obblighi legislativi; e dall'altro compensa il maggior valore acquisito dall'area edificabile per effetto della concentrazione della capacità insediativa, sancita nel PUC, sulla superficie fondiaria.

**Superficie Integrata (Si)** è data dalla somma della superficie fondiaria ad uso della specifica funzione dove si realizza il manufatto edilizio, dalla superficie dell'area da destinare a standard connessa all'uso funzionale, con le modalità metriche sancite nella legislazione regionale e dalla superficie per viabilità.

Indici e parametri

Indicatori di complessiva utilizzazione

Indicatori di superficie:

1)

- Superficie compensativa S.comp. = da 0,40 a 0,50 St

se nella Superficie compensativa non si prevede la realizzazione di opere pubbliche ad opera dei privati

- Superficie integrata Si = da 0,60 a 0,50 St

2)

- Superficie compensativa S.comp. = da 0,30 a 0,40 St

Se nella Superficie compensativa si prevede la realizzazione di opere pubbliche (verde pubblico, verde attrezzato, parcheggi a raso) ad opera dei privati

- Superficie integrata Si = da 0,70 a 0,60 St

3)

- Superficie compensativa S.comp. = da 0,20 a 0,30 St

Se nella Superficie compensativa si prevede la realizzazione, tramite partenariato pubblico – privato, di opere pubbliche (parcheggi interrati, scuole, opere di interesse collettivo, e/o generale) con le relative aree pertinenziali.

- Superficie integrata Si = da 0,80 a 0,70 St

- **Superficie fondiaria Sf** = variabile in funzione delle superfici a standard e viabilità.

### ***Modalità di utilizzazione***

Gli usi nell'ambito del comparto possono prevedere un singolo uso produttivo o mix funzionale di usi.

La Superficie compensativa è destinata a usi pubblici, prevalentemente a verde. Gli usi vanno definiti in sede

di presentazione del PUA.

***Indicatori di capacità di utilizzazione edificatoria per usi Turistico- Ricettivi***

- Indice di Utilizzazione territoriale,  $Ut = 0,25$  mqsul/mqst, rapporto tra superficie utile lorda di solaio, e superficie territoriale
- Indice di edificabilità territoriale,  $It: 1,00$  mc/mqst riferito al rapporto tra volume e superficie territoriale totale

***Indicatori di capacità di utilizzazione edificatoria per usi Produttivo***

- Indice di Utilizzazione territoriale, massimo  $Ut = 0,30$  mqsul/mqst, rapporto tra superficie utile lorda di solaio, e superficie territoriale
- Indice di edificabilità territoriale,  $It: 1,20$  mc/mqst riferito al rapporto tra volume e superficie territoriale totale

***Indicatori di capacità di utilizzazione edificatoria per usi Direzionale definizioni***

- Indice di Utilizzazione territoriale,  $Ut = 0,50$  mqsul/mqst, rapporto tra superficie utile lorda di solaio, e superficie territoriale
- Indice di edificabilità territoriale,  $It: 1,80$  mc/mqst riferito al rapporto tra volume e superficie territoriale totale

***Indicatori di capacità di utilizzazione edificatoria per usi Commerciale-Terziario***

- Indice di Utilizzazione territoriale,  $Ut = 0,30$  mqsul/mqst, rapporto tra superficie utile lorda di solaio, e superficie territoriale
- Indice di edificabilità territoriale,  $It: 1,20$  mc/mqst riferito al rapporto tra volume e superficie territoriale totale
  
- Altezza max: mt. 13,00
- sup. a standard = variabile in funzione della modalità di utilizzazione;
- viabilità = variabile in funzione della modalità di utilizzazione, si stima pari a 10% St
- superficie coperta massimo 40 % della Sf.
- Indice di permeabilità *Ipf*: è prescritto il mantenimento di una quota di superficie permeabile pari ad una quota percentuale della superficie fondiaria interessata dall'intervento. Tale quota percentuale, è stabilita in

base alla categoria funzionale dell'intervento da realizzare e così fissata:

- per le aree ad uso turistico-ricettivo =  $I_{pf} \geq 20\% Sf$
- per le aree ad uso produttivo =  $I_{pf} \geq 30\% Sf$
- per le aree ad uso direzionale =  $I_{pf} \geq 20\% Sf$
- per le aree ad uso commerciale-terziario =  $I_{pf} \geq 15\% Sf$

Tali indici possono essere ridotti del 20% in caso di realizzazione di appositi sistemi di raccolta e filtraggio per il recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture dei fabbricati che consentano la regimentazione e il riassorbimento delle acque meteoriche.

*indicatori di ecologia ambientale*

Indice di piantumazione nella superficie integrata:

1. alberi di essenze pregiate 3/100 mq. di Sns.
2. Arbusti ogni 6/100 mq di sns:

## Art.99 - Disciplina urbanistica delle Aree di Trasformazione urbana (AT) nei casi di premialità volumetrica produttiva e residenziale

Negli Ambiti di possibile Trasformazione Urbana, per l'attuazione degli interventi volti alla premialità volumetrica residenziale e produttiva, gli indici verranno stabiliti dai Piani Operativi in base ai comparti, e comunque in caso di premialità produttiva saranno applicati gli indici di cui al paragrafo precedente, mentre in caso di premialità residenziale saranno applicati gli indici così come definiti nella ZTO B.

Gli incentivi di premialità volumetrica potranno applicarsi anche nei casi di recupero degli alloggi malsani. Il diritto edificatorio proprio si concretizzerà all'atto di adesione al comparto edificatorio operativo.

In prima approssimazione possono considerarsi alloggi malsani:

- gli alloggi interrati per oltre il 35% del perimetro;
- gli alloggi privi di illuminazione e ventilazione diretta nella maggior parte delle stanze;
- gli alloggi ubicati a piano terreno con affaccio solo su strada carrabile di larghezza inferiore a 6 metri;
- gli alloggi privi di servizi.

Con la premialità volumetrica attuabile attraverso il POC, si prevede la sostituzione di vani malsani e inidonei al soddisfacimento dei requisiti abitativi con vani destinati a depositi/garage. Contestualmente il fabbisogno abitativo sarà soddisfatto, mediante la nuova realizzazione degli alloggi nelle zone individuate dal POC anche attraverso premialità di cubatura.

Nelle Aree di Trasformazione Strategica da destinare a premialità produttiva e residenziale, inoltre, vengono definiti i seguenti principi:

Diritto edificatorio eventuale: la quantità, in mc, di Volume edificabile che compete ad un soggetto fisico o giuridico in rapporto alla proprietà di un'area identificata come area di Trasformazione Urbana

Diritto edificatorio proprio: la quantità, in mc, di Volume edificabile che compete ad un soggetto fisico o giuridico in rapporto alla proprietà di un'area dopo l'adesione ad un comparto edificatorio così come identificato nel Piano Operativo.

Tali diritti possono essere esercitati, direttamente e/o alienati, anche frazionatamente, su qualunque area del Comune dotata di capacità edificatoria. Il diritto edificatorio eventuale è concesso previa sottoscrizione di impegno, garantito per almeno 10 anni. Fintanto che il Consiglio Comunale, sulla base di un motivato interesse pubblico, non delibere diversamente, la garanzia deve essere prestata con fidejussione bancaria.

Tutti gli interventi edilizi consentiti che danno luogo ad un incremento del carico urbanistico possono essere eseguiti solo previa cessione gratuita al Comune delle aree necessarie a soddisfare la maggior esigenza di Standard urbanistici generata.

<p><b>RESIDENZIALE</b></p>	<p>1.1 <i>residenze di civile abitazione</i></p> <p>1.2 <i>locali a servizio delle abitazioni</i></p> <p>1.3 <i>residenze collettive</i></p> <p>1.4 <i>esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze; etc</i></p>
<p><b>ARTIGIANALE DI SERVIZIO</b></p>	<p>- <i>artigiani alimentari (gelateria, pizzerie a taglio, gastronomie, etc)</i></p> <p>- <i>forni di panificazione;</i></p> <p>- <i>lavanderie, acconciatori, estetisti, palestre, sarti, calzolai, servizi alla persona</i></p> <p>- <i>toilette per animali;</i></p> <p>- <i>servizi connessi alla produzione di servizi (copisterie, imp. Pulizia, altro)</i></p> <p>- <i>botteghe artigiane</i></p> <p>- <i>botteghe e studi d'artista</i></p> <p>- <i>altre attività artigianali con esclusione delle lavorazioni nocive</i></p>
<p><b>COMMERCIALE- TERZIARIO</b></p>	<p>- <i>grande e media struttura di vendita alimentare</i></p> <p>- <i>esercizi di vicinato alimentari</i></p> <p>- <i>grande e media struttura di vendita non alimentare</i></p> <p>- <i>esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio non alimentare</i></p>

<p><b>LOGISTICA</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>farmacie e parafarmacie</i></li> <li>- <i>esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti</i></li> <li>- <i>somministrazione di alimenti e bevande</i></li> <li>- <i>mercati</i></li> <li>- <i>attività di vendita di beni ad altri commercianti, grossisti o dettaglianti,</i></li> <li>- <i>stoccaggio , deposito e smistamento di merci e/o materiali</i></li> </ul>
<p><b>PRODUTTIVO (industriale, artigianale di produzione, impianti tecnologici)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Attività industriale o artigianato di produzione e relativi uffici</i></li> <li>- <i>Opifici e rispettivi uffici.</i></li> <li>- <i>Lavanderie industriali</i></li> <li>- <i>Attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici;</i></li> <li>- <i>Attività di ricerca finalizzate alla produzione e fornitura di servizi tecnici ed informatici</i></li> <li>- <i>Depositi al coperto e all'aperto</i></li> <li>- <i>Esposizione e commercio di merci e materiali di autoproduzione e rispettivi uffici;</i></li> <li>- <i>Produzione di energia da fonti rinnovabili</i></li> <li>- <i>Attrezzature ecologiche per il trattamento , il riciclo, recupero di rifiuti</i></li> <li>- <i>Magazzini ed aree per il rimessaggio di veicoli e imbarcazioni</i></li> </ul>
<p><b>DIREZIONALE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica ed industriale</i></li> <li>- <i>Uffici privati. Servizi professionali ed imprenditoriali:</i></li> <li>- <i>centri di formazione professionale</i></li> <li>- <i>agenzie di viaggio ed agenzie turistiche;</i></li> <li>- <i>servizi di comunicazione, internet point , agenzie di scommesse</i></li> <li>- <i>strutture sanitarie e casa di cura private/pubbliche, poliambulatori</i></li> <li>- <i>banche uffici poste</i></li> <li>- <i>Servizi per gli animali: canili, gattili . Pensioni per gli animali.</i></li> <li>- <i>autoscuole</i></li> <li>- <i>asili e scuole private non parificate;</i></li> <li>- <i>strutture associative e ricreative (scopo di lucro)</i></li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- attrezzature espositive ed attività congressuali in sede propria;</li> <li>- banche uffici poste</li> </ul>
<p><b>TURISTICO RICETTIVA</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- uso abitativo-ricettivo, strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, albergo, motel, affittacamere, b&amp;b.</li> <li>- cinema, teatri, sala concerti, centri benessere, spa, palestre, piscine private ad uso pubblico coperte o scoperte, attrezzature sportive polivalenti.</li> <li>- ristoranti, bar, chioschi, attività di camping, luoghi di intrattenimento: sale da ballo, discoteche</li> </ul>
<p><b>RURALE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- agriturismo</li> </ul>