



COMUNE DI CAPRIGLIA IRPINA

PROVINCIA DI AVELLINO



PIANO URBANISTICO COMUNALE

L.R. n.16/2004 - Regolamento di Attuazione n.5 del 2011 e s.m.i.

Responsabile Ufficio di Piano:

Arch. Dell'Aquila Aniello

Supporto tecnico scientifico:

Università degli Studi di Salerno

Prof. Ing. Michele Grimaldi

Prof. Ing. Isidoro Fasolino

Collaboratori:

Ing. Gabriele Miranda

Arch. Ing. Sofia Dorna

Il Sindaco:

Nunziante Picariello



giugno 2026

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Sommario

TITOLO I	4
PARTE I – GENERALITÀ.....	4
Art. 1 – NATURA E CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.....	4
Art. 2 – EFFICACIA E FINALITÀ DELLE NORME	5
Art. 3 – INDICI URBANISTICO-EDILIZI E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA: CATEGORIE D'INTERVENTO	6
TITOLO II – PIANO STRUTTURALE DELLA VARIANTE GENERALE AL PUC	7
PARTE II – ARTICOLAZIONE SPAZIALE DEI CONTENUTI DI PIANO	7
Art. 4 – ARTICOLAZIONE DEL PIANO	7
Art. 5 –ELABORATI DEL “PIANO STRUTTURALE” DELLA VARIANTE GENERALE AL PUC.....	8
PARTE III – SISTEMA NATURALE E RURALE.....	8
Art. 6 – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO NATURALE E RURALE	8
Art. 7 – AMBITI DI ELEVATA PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA.....	9
Art. 8 – AREE BOSCADE	9
Art. 9 – AMBITO AGRICOLO DI PREGIO	10
Art. 10 –AMBITO AGRICOLO.....	14
Art. 11 – ELEMENTI DELL’ INFRASTRUTTURA VERDE.....	17
PARTE IV – TERRITORIO URBANIZZATO.....	18
Art. 12 – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO	18
Art. 13 – INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO	20
Art. 14 – MODALITA’ ATTUATIVE DEGLI INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO	21
Art. 15 – APPROVAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO.....	22
Art. 16 – INSEDIAMENTI CONSOLIDATI E DA CONSOLIDARE	23
Art. 17 – INSEDIAMENTI LINEARI	23
Art. 18 – INSEDIAMENTI DIFFUSI ETEROGENEI	23
Art. 19 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI PREGRESSI	24
Art. 20 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI	24
Art. 21 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI PROGETTO	25
Art. 22 – INSEDIAMENTI TURISTICI	25
Art. 23 – DOTAZIONI STANDARD ESISTENTI	25



Art. 24 – DOTAZIONI STANDARD DI PROGETTO	26
Art. 25 – DOTAZIONI TERRITORIALI DI VALORIZZAZIONE DELLA PROPRIETÀ PUBBLICA	26
Art. 26 – IMPIANTI ESISTENTI.....	27
Art. 27 – SEDI STRADALI EXTRAURBANE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO	27
Art. 28 – ALTRE FASCE DI RISPETTO	27
Art. 29 – VIABILITÀ ESISTENTE DA AMPLIARE	28
PARTE V – RISORSE E CRITICITÀ CULTURALI E AMBIENTALI	28
Art. 30 – RISORSE	28
Art. 31 – AREE BOSCHIVE ED ALTRI ELEMENTI A PREVALENTE NATURALITÀ.....	28
Art. 32 – EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO	29
Art. 33 – ALTRI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE	29
Art. 34 – FASCE DI PERTINENZA IDRAULICA DEI CORSI D’ACQUA	30
TITOLO III – DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE.....	31
Art. 35 – CRITERI DI DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI	31
Art. 36 – STANDARD URBANISTICI	31
Art. 37 – AMBITI DI INTERVENTO MEDIANTE PUA	31
Art. 38 –DISPOSIZIONI PER LA REDAZIONE DEI PUA: criteri e indirizzi volti ad orientare l’assetto urbanistico, l’inserimento paesaggistico nel contesto e la qualità ambientale ed ecologica degli interventi	32
Art. 39 – DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE	34
Art. 40 – COMPARTI EDIFICATORI	34
Art. 41 – MONITORAGGIO DELL’ATTUAZIONE DEL PIANO	35
TITOLO IV – PIANO OPERATIVO DELLA VARIANTE GENERALE AL PUC	36
PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI	36
Art. 42 – FINALITÀ, VALIDITÀ TEMPORALE ED EFFICACIA DEL “PIANO PROGRAMMATICO- OPERATIVO” DELLA VARIANTE GENERALE AL PUC	36
Art. 43 – CONFORMITÀ DELLA COMPONENTE OPERATIVA ALLE DISPOSIZIONI STRUTTURALI	36
Art. 44 – CONTENUTI DEL PIANO PROGRAMMATICO-OPERATIVO DELLA VARIANTE GENERALE AL PUC	36
Art. 45 – ELABORATI DEL “PIANO PROGRAMMATICO-OPERATIVO” DELLA VARIANTE GENERALE AL PUC	37
Art. 46 – AREE ED INTERVENTI OGGETTO DEL “PIANO PROGRAMMATICO-OPERATIVO” DELLA VARIANTE GENERALE AL PUC	37



Art. 47 – ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI.....	37
PARTE II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI, DEGLI ELEMENTI E DEGLI INTERVENTI COMPRESI NEL PIANO OPERATIVO.....	38
Art. 48 – ZONA B	38
Art. 49 – B1 - ZONE SATURE DI EDIFICAZIONE RECENTE	38
Art. 50 – B2 - ZONE DI COMPLETAMENTO	40
Art. 51 – B1*- PIANO DI ZONA VIGENTE E C* - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI PREGRESSI	41
Art. 52 – D - IMPIANTI PRODUTTIVI DI PROGETTO.....	41
Art. 53 – STANDARD URBANISTICI DI PROGETTO	41
Art. 54 – F1 – ZONA DI RIGENERAZIONE URBANA E RIVALORIZZAZIONE DELLA PROPRIETÀ PUBBLICA.....	42
Art. 55 – F2 - DOTAZIONI URBANE FUNZIONALI ALLA RESA DEI SERVIZI ECOSISTEMICI	42
Art. 56 – VIABILITÀ ESISTENTE DA AMPLIARE	43
TITOLO V– NORME TRANSITORIE E FINALI	44
Art. 57 – NORME FINALI	44
APPENDICE	45
CAPO 1 INDICI.....	45
art. 1 – Indici urbanistici.....	45
art. 2 – Indici edilizi	45
CAPO 2 REQUISITI DI DISTANZA	47
art. 3 – Calcolo delle distanze	47
art. 4 – Distanze minime degli edifici dai confini di proprietà e dalle aree a destinazione pubblica	47
art. 5 – Distanze minime tra edifici.....	48
art. 6 - Applicazione degli indici.....	48



TITOLO I

PARTE I – GENERALITÀ

Art. 1 – NATURA E CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

1. La Legge Regionale n.16 del 2004 attribuisce al Comune la responsabilità di attivare il processo di pianificazione urbanistica comunale al fine di promuovere, in coerenza con le disposizioni degli strumenti sovraordinati del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), nonché delle norme del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico, la tutela delle risorse ambientali, lo sviluppo economico, sociale e culturale, il miglioramento complessivo della vita delle comunità insediate.
2. Ai sensi della L.R.16/2004 e del relativo Regolamento regionale 5/2011, la strumentazione per il governo delle trasformazioni del territorio comunale è costituita da:
 - **Piano Urbanistico Comunale (PUC)** che si configura come lo strumento di pianificazione urbanistica generale che, nella componente strutturale (“piano strutturale”), delinea a tempo indeterminato le scelte strategiche e i contenuti strutturali relativi alla tutela e alla valorizzazione ambientale, alla trasformabilità ed al riassetto del territorio comunale, in coerenza con gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), e, nella componente programmatico-operativa (“piano operativo”), definisce gli interventi da realizzare nel quinquennio successivo; il “piano operativo” va rielaborato al massimo ogni cinque anni;
 - **Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)** che individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni e regola l’attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
 - **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** che individua le condizioni necessarie per garantire la sostenibilità ambientale del PUC e che si configura come un processo che accompagna la pianificazione urbanistica comunale dalla definizione delle scelte fino all’attuazione degli interventi.
3. In particolare, costituiscono contenuti del PUC:
 - l’individuazione e la valutazione della consistenza, delle caratteristiche e della vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche;
 - l’individuazione delle aree non suscettibili di trasformazione;
 - la definizione delle misure di tutela, recupero e valorizzazione del patrimonio ambientale, paesaggistico e storico-culturale;
 - la definizione delle condizioni di sostenibilità degli interventi di trasformazione;
 - la valutazione delle necessità di riqualificazione degli ambiti insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
 - la suddivisione del territorio comunale in ambiti unitari e l’indicazione, per ciascun tipo di ambito, delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili;
 - la disciplina del sistema della mobilità;
 - la definizione delle trasformazioni che possono essere attuate attraverso interventi diretti, in conformità con la disciplina generale del RUEC, e di quelli sottoposti ai Piani Urbanistici Attuativi (PUA).



Art. 2 – EFFICACIA E FINALITÀ DELLE NORME

1. Le norme della componente strutturale del PUC, aventi efficacia a tempo indeterminato, fissano le disposizioni di lungo termine della disciplina urbanistica ed edilizia del territorio comunale ai sensi della legge regionale della Campania 16/2004 e delle altre norme legislative nazionali e regionali in materia di pianificazione urbanistica. Le norme della componente programmatico-operativa del PUC disciplinano, con il concorso del RUEC, gli interventi trasformativi da realizzare nel quinquennio successivo.
2. Le disposizioni del “piano strutturale” del PUC sono vincolanti per il “piano operativo” ed il RUEC, ai sensi del Regolamento regionale 5/2011 per l’applicazione della legge regionale 16/2004.
3. Le disposizioni del “piano strutturale” del PUC hanno valore di prescrizione quando traducono vincoli e tutele di leggi e di piani sovraordinati o stabiliscono specifici limiti e condizioni per le trasformazioni del territorio e valgono a tempo indeterminato senza comportare l’apposizione di disposizioni conformative della proprietà quali vincoli espropriativi; solo le disposizioni combinate del “piano operativo” del PUC e del RUEC hanno natura conformativa del diritto di proprietà ai fini edificatori limitatamente alle aree che il “piano operativo” seleziona e disciplina.
4. Le disposizioni del “piano strutturale” del PUC hanno valore di direttiva per il “piano operativo” del PUC e il RUEC quando individuano per i diversi ambiti:
 - la capacità edificatoria, se del caso espressa in termini quantitativi;
 - il tipo di funzioni ammissibili;
 - l’entità delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali.
5. Le disposizioni del “piano strutturale” del PUC hanno valore di indirizzo quando rappresentano indicazioni e obiettivi e devono comunque trovare esplicito riscontro nella disciplina degli interventi selezionati dal “piano operativo”, in concomitanza con le disposizioni regolamentari del RUEC.
6. Il PUC, in rapporto ai contenuti di cui all’articolo 1 persegue le finalità indicate all’art. 3 della legge regionale n. 13/2022 *Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*, e ss.mm.ii., e precisamente “di rigenerazione urbana, di sostenibilità ambientale, ecologica e sociale, di rafforzamento della resilienza urbana, di contrasto al consumo di suolo” mirando a promuovere processi di sviluppo sostenibile attraverso la definizione e realizzazione di azioni prioritarie riguardanti il contenimento dei processi di espansione urbana attraverso la calibrata densificazione delle aree edificate esistenti, la riduzione dei fattori di rischio naturale e antropico, nonché strategie ed interventi volti a mitigare gli effetti dei fenomeni di cambiamento climatico, la tutela e la valorizzazione delle risorse paesaggistiche, ambientali e storico-culturali, l’integrazione e qualificazione delle attrezzature collettive e dell’edilizia residenziale (in particolare di quella sociale), l’incremento delle aree ed infrastrutture verdi, l’incentivazione dell’uso dell’energia sostenibile, la definizione di interventi per la mobilità sostenibile.
7. La definizione, la promozione e la regolamentazione delle azioni di cui al comma 6 del presente articolo sono esplicitati ai successivi articoli delle presenti norme e specificati in quelli delle Norme tecniche di attuazione del “piano operativo”, sia in rapporto ai diversi



ambiti di piano e/o ai settori di intervento, sia per taluni contenuti in termini di indicazioni generali.

8. A tali fini per ogni tipologia e ambito di intervento sono definiti gli obiettivi di qualità da perseguire e i requisiti richiesti; ove consentito promuovere la rigenerazione urbana, sono regolamentate le forme di incentivazione urbanistica.
9. Ai suoli trasformati, comprendenti o meno i relativi corpi di fabbrica perimetrati nell'elaborato denominato "Ruec - Componente urbanistica" del Regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec) e aventi destinazione prevalentemente residenziale, prevalentemente produttiva o di attrezzature e impianti pubblici o di uso pubblico, si applicano le norme del Ruec.
10. Per i suoli trasformati, comprendenti o meno i relativi corpi di fabbrica, perimetrati nell'elaborato del Ruec denominato "Ruec - Componente urbanistica, tali elaborati costituiscono il quadro di riferimento per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità dei relativi interventi urbanistici ed edilizi.

Art. 3 – INDICI URBANISTICO-EDILIZI E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA: CATEGORIE D'INTERVENTO

1. In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, la definizione degli indici urbanistico-edilizi e quella degli interventi di trasformazione è riportata nell'APPENDICE alle presenti Norme.
2. Nelle aree ricadenti nelle zone interessate da tutti i vincoli del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico è obbligatorio il rispetto delle specifiche norme, che prevalgono – in caso di difformità – su quelle degli articoli seguenti.



TITOLO II – PIANO STRUTTURALE DELLA VARIANTE GENERALE AL PUC

PARTE II – ARTICOLAZIONE SPAZIALE DEI CONTENUTI DI PIANO

Art. 4 – ARTICOLAZIONE DEL PIANO

1. In osservanza delle leggi vigenti, gli elaborati del “piano strutturale” della Variante generale al PUC:
 - riconoscono gli elementi strutturali e i fattori caratterizzanti del territorio (valori, risorse, relazioni e beni) e in rapporto ad essi stabiliscono le trasformazioni ammissibili e gli usi compatibili;
 - individuano – in riferimento a tre sistemi (Urbanizzato, naturale e rurale;) – l’articolazione degli ambiti riservati a discipline dirette di tutela, manutenzione, riqualificazione e valorizzazione sostenibile e degli ambiti suscettibili di trasformazione aventi carattere di unitarietà funzionale, morfologica e organizzativa necessitanti di uno strumento urbanistico attuativo;
 - stabiliscono i criteri per il dimensionamento e l’attuazione degli interventi ammissibili.

2. Il “piano strutturale” del PUC suddivide il territorio del Comune nei seguenti sistemi:

TERRITORIO URBANIZZATO

- Insediamenti di interesse storico
- Insediamenti consolidati e da consolidare
- Insediamenti lineari
- Insediamenti diffusi eterogenei
- Piani urbanistici attuativi pregressi
- Insediamenti produttivi esistenti
- Insediamenti produttivi di progetto
- Insediamenti turistici
- Dotazioni standard esistenti
- Dotazioni standard di progetto
- Dotazioni territoriali di valorizzazione della proprietà pubblica

Impianti esistenti

- Cimitero
- Fascia di rispetto cimiteriale 100 m
- Fascia di rispetto cimiteriale 200 m
- Depuratore
- Fascia di rispetto depuratore 100 m

TERRITORIO RURALE

- Ambito agricolo
- Elementi dell’infrastruttura verde
- Ambito agricolo di pregio



TERRITORIO NATURALE

- Aree boscate
- Ambiti di elevata pericolosità idrogeologica

3. Il “piano strutturale”, inoltre, detta indirizzi e direttive relative alle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, culturali, in particolare concernenti le:
 - Aree boscate ed altri elementi a prevalente naturalità
 - Edifici di interesse storico-architettonico
 - Altri elementi di interesse storico testimoniale

Art. 5 –ELABORATI DEL “PIANO STRUTTURALE” DELLA VARIANTE GENERALE AL PUC

1. Costituiscono elaborati del “piano Strutturale” della Variante Generale al PUC:
 - PS.1 PERICOLOSITA' FRANA
 - PS.2 RISCHIO FRANA
 - PS.3 PROTEZIONI E VINCOLI SPECIALI
 - PS.4 CARTA DELLA TRASFORMABILITA' DEI SUOLI (PTCP)
 - PS.5 RETE ECOLOGICA COMUNALE
 - PS.6 DISPOSIZIONI STRUTTURALI DI PIANO
2. L'eventuale assenza dalla cartografia di base della rappresentazione di edifici esistenti non inficia l'applicabilità ad essi del regime normativo definito dalla VGP per la zona corrispondente. Analogamente, sedi di attività legittimamente realizzate in base ad atti abilitativi regolarmente rilasciati dalle competenti autorità si intendono – anche se non rappresentate negli elaborati della VGP – confermate nella VGP stessa secondo i riferimenti e le determinazioni degli atti abilitativi.
3. Le tavole del Quadro conoscitivo registrano informazioni o segnalano potenzialità e qualità di spazi o immobili; in ogni caso esse non hanno efficacia ai fini della imposizione di vincoli né hanno efficacia giuridico-normativa.
4. Laddove siano stati inclusi nella zonizzazione della VGP aree o immobili che documentatamente ricadono nel territorio di altri comuni, le relative classificazioni e norme debbono intendersi come prive di valore ed efficacia giuridica.

PARTE III – SISTEMA NATURALE E RURALE

Art. 6 – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO NATURALE E RURALE

1. Il *territorio naturale e quello rurale* comprendono– oltre alle aree caratterizzate da rischio idrogeologico – le aree caratterizzate da elementi di elevato valore ecologico e ambientale, in equilibrio al loro interno, nonché le aree che hanno conservato la prevalente utilizzazione agricola e forestale per le quali è opportuno prevedere interventi di manutenzione, conservazione, riqualificazione e valorizzazione sostenibile.
2. In particolare, si individuano i seguenti ambiti:
TERRITORIO NATURALE
 - Ambiti di elevata pericolosità idrogeologica



- - Aree boscate

TERRITORIO RURALE

- Ambito agricolo di pregio
 - Ambito agricolo
 - Elementi dell'infrastruttura verde
3. In tutti gli ambiti su citati, la VGP si attua mediante intervento diretto, salvo precisazioni specificate nei successivi articoli.
 4. Gli interventi ammissibili secondo le specifiche normative di zona di cui agli articoli seguenti non sono realizzabili se in contrasto con le disposizioni di cui al PSAI vigente.
 5. È obbligatoria la conservazione della macchia mediterranea e delle ulteriori eventuali associazioni vegetazionali a carattere spontaneo lungo i corsi d'acqua e le incisioni vallive.

Art. 7 – AMBITI DI ELEVATA PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA

1. Comprendono le aree che il PSAI vigente individua come esposte a livelli elevati o molto elevati di rischio da frana ovvero come aree di attenzione. Vi sono consentite esclusivamente le eventuali attività coltivatrici, in ogni caso nel pieno rispetto delle disposizioni del PSAI a cui si rimanda.
2. Le zone e le relative classi di pericolosità e rischio individuate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) si intendono recepite con efficacia automatica e vincolante dal presente strumento urbanistico. Tale recepimento integrale si estende, altresì, a ogni successivo provvedimento di variante, aggiornamento, ripermimetrazione o ridefinizione delle aree a rischio e delle zone di attenzione derivante dall'approvazione di nuovi studi geologici di dettaglio e di indagini integrative di microzonazione.

Art. 8 – AREE BOSCATE

2. Individuano ambiti di particolare interesse naturalistico e paesaggistico, costituiti da territori boschivi, a macchia o a pascolo anche intervallati da incolti o da nuclei di varia estensione di coltivi nudi o arborati ed equivalgono alle zone E secondo il D.M. 1444/1968.
3. In tali ambiti la VGP riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:
 - i caratteri orografici e vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio collinare o montano;
 - la scarsa presenza di edificazione e di strade carrabili;
 - la presenza significativa di sentieri e percorsi pedonali anche di interesse storico e paesaggistico;
 - il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.
4. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:
 - la salvaguardia delle condizioni complessive di equilibrio ambientale e della specifica caratterizzazione paesaggistica;
 - la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;
 - la valorizzazione delle risorse naturali e culturali presenti e il miglioramento della fruibilità delle stesse.
5. Per questi ambiti sono consentiti usi silvo-pastorali, agrituristici ed escursionistici.
6. Gli usi agricoli sono ammessi esclusivamente nelle aree già sistemate a tali fini, con divieto assoluto di interventi di scavo o movimenti di terreno diversi dalla normale aratura o



zappatura, l'esecuzione di tagli arborei o disboscamenti. È vietata la messa a coltura di aree a bosco, a macchia, a pascolo o in altro assetto naturale.

7. *Le Aree boscate* sono da considerare aree non trasformabili: gli interventi ammissibili devono, dunque, limitarsi al recupero del patrimonio edilizio eventualmente esistente. Per gli edifici di tipo tradizionale sono ammessi riusi a fini turistici.
8. Attività e destinazioni diverse eventualmente in atto in edifici o sistemazioni dei quali sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione della VGP sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa.
9. Sono vietate la costruzione di nuova viabilità carrabile o di nuove serre e l'apertura di cave o discariche di qualunque tipo. Per le cave dismesse eventualmente esistenti è obbligatoria entro un anno dalla approvazione della VGP la realizzazione del recupero ambientale; in caso di inerzia dei proprietari o degli aventi causa, il Comune provvederà direttamente alla realizzazione in danno degli interventi relativi. Per le eventuali cave utilizzate a seguito di regolare concessione in atto, la realizzazione del recupero dovrà essere completata entro due anni dalla scadenza della concessione stessa, che non può essere rinnovata.
10. Sono ammissibili i seguenti interventi, previo rilascio di permesso a costruire:
 - la sistemazione di stradette forestali senza impiego di asfalto o bitumi, su tracciati esistenti, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 3, con andamento longitudinale tale da limitare al massimo sbancamenti e riporti, con eventuali muri di sostegno realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra a faccia vista e con piazzole di interscambio a distanza non inferiore a ml 250 e collocate in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo atte a ridurre sbancamenti o riporti;
 - l'installazione temporanea di teleferiche ed impianti per il trasporto e il taglio di legname o di materiali per le attività forestali, nonché il rifacimento dei muri di recinzione o di sostegno obbligatoriamente con paramenti in pietra o tufo a faccia vista;
 - interventi di recupero ambientale.
11. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati, assentiti nel rispetto delle procedure definite dalle presenti Norme, sono manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione (in particolare delle superfetazioni); restauro per gli edifici tradizionali, con le relative pertinenze coperte e scoperte, destinabili ad usi turistici compatibili con la loro conservazione.
12. Per ogni edificio produttivo eventualmente esistente è prescritta la installazione di idoneo impianto di smaltimento e/o di trattamento delle acque reflue; per gli edifici residenziali è prescritta la installazione di vasche Imhoff o impianti similari.

Art. 9 – AMBITO AGRICOLO DI PREGIO

1. Comprendono le aree coltivate a legnose specializzate (nocioleti, noceti, oliveti, vigneti). Debbono considerarsi aree trasformabili esclusivamente a fini agricoli ed equivalgono alle zone E secondo il D.M. 1444/1968.
2. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:



- la tutela del territorio dalla dispersione edilizia;
- la salvaguardia e la riqualificazione delle attività coltivatrici;
- la promozione di marchi di qualità;
- la valorizzazione plurifunzionale delle aziende agricole (fattorie didattiche fattorie sociali, eco-musei, aziende agro-energetiche etc.);
- il riuso a fini agrituristici di volumi esistenti eccedenti le necessità delle attività coltivatrici.

3. Si ritengono ammissibili:

- la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale; per quanto concerne gli oliveti si applica il Decreto Legislativo Luogotenenziale del 27 luglio 1945, N. 475, concernente il divieto di abbattimento di alberi di olivo, come modificato dalla legge 14 febbraio 1951, n. 144 (Gazzetta Ufficiale n. 64 del 17 marzo 1951) e dal DPR 10 giugno 1955, n. 987 “Decentramento di servizi del Ministero dell’agricoltura e delle foreste” (G.U. 5 novembre 1955 n. 255); pertanto, è vietato l'abbattimento degli alberi di olivo oltre il numero di cinque ogni biennio, salvo quanto è previsto nell'art. 2 della suddetta Legge, e l'abbattimento nonché lo spostamento (espianto e successivo reimpianto degli stessi alberi in luogo diverso) delle piante di olivo può essere effettuato soltanto dopo aver ottenuto la preventiva autorizzazione da parte del Settore Tecnico Amministrativo Provinciale per l’Agricoltura di Avellino, al quale deve essere indirizzata la richiesta;
- la realizzazione dei percorsi ciclopeditoni indispensabili, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate;
- il recupero a fini abitativi delle tipologie rustiche non più funzionali alla conduzione del fondo esclusivamente per le necessità abitative dell’imprenditore agricolo professionale;
- la realizzazione, sugli edifici esistenti residenziali e non, anche di proprietà non di coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali, degli interventi di manutenzione, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che comprendano anche demolizione e ricostruzione con modifiche di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche e modifiche di destinazione d'uso.
- Sono consentiti incrementi volumetrici fino a un massimo del venti per cento rispetto alla volumetria esistente, per interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, e del trentacinque per cento per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.
- Per realizzare gli interventi che consentono un incremento volumetrico del trentacinque per cento è obbligatorio cedere le aree per il soddisfacimento degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968, come disciplinati dalla normativa regionale. Qualora l'acquisizione di tali aree non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, ovvero laddove non risulti possibile al privato reperire aree libere nella zona omogenea d'intervento, il Comune dispone che, in luogo del conferimento anche parziale delle aree, sia corrisposta una somma corrispondente al relativo valore di mercato.



- Gli interventi devono perseguire i principi di contenimento del consumo del suolo, di efficientamento energetico e adeguamento alla normativa sulla sicurezza delle costruzioni ai sensi della legge regionale 10 agosto 2022, n. 13 (Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente)
 - Gli interventi che consentono un incremento volumetrico sono concessi una sola volta per la stessa unità abitativa con vincolo di non ampliabilità ulteriore a favore del Comune trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.
 - I volumi derivanti da detti ampliamenti dovranno essere realizzati con materiali e finiture tradizionali nel rispetto delle norme sulle distanze da confini e strade di cui ai punti successivi di questo comma nonché di criteri di tutela ambientale (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno etc.);
 - nelle superfici pertinenziali degli edifici legittimamente esistenti o condonati, oltre che nell'ambito delle aziende coltivatrici gestite da imprenditori agricoli professionali, è ammessa la realizzazione di vasche di raccolta acqua delle dimensioni massime di m 8 x 25;
 - quando i volumi esistenti siano costituiti esclusivamente da edifici accessori e/o pertinenziali, è ammessa la realizzazione una tantum di un volume residenziale non superiore a 450 mc con corrispondente vincolo a favore del Comune di ulteriore inedificabilità esteso all'intero fondo e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari; detto volume residenziale può essere realizzato anche al di sopra degli edifici pertinenziali preesistenti.
4. Sono altresì ammessi – su richiesta di imprenditori agricoli professionali interventi di nuova costruzione di residenze rurali e/o di pertinenze, assentibili esclusivamente a seguito dell'approvazione di un piano di sviluppo aziendale asseverato da un Professionista Agronomo che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale. Il piano contiene:
- a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda, che documenti gli indispensabili presupposti in ordine alla fondatezza delle esigenze specifiche dell'organizzazione agraria, tecnico-agronomiche e di economia agraria, affinché la nuova edificazione richiesta sia connessa ad una effettiva e durevole tipica e specifica attività coltivatrice;
 - b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni idrauliche, anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvo-ambientali e agro-ambientali contenuti nel Piano di sviluppo rurale regionale;
 - c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari ai fini agronomici che documenti la coerenza e la proporzionalità dell'intervento edilizio proposto con l'attività agricola praticata ed i fabbisogni effettivi che detta attività agricola manifesti anche in relazione allo sviluppo agronomico che il richiedente si propone di realizzare;
 - d) l'individuazione dei fabbricati da realizzare e dei fondi collegati agli stessi rigorosamente rapportati alle comprovate esigenze produttive;
 - e) l'insussistenza di alternative di recupero e riuso di edifici esistenti;



- f) la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.
5. L'approvazione del programma di cui al precedente comma costituisce condizione preliminare per il rilascio del permesso di costruire, subordinato alla presenza delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria, ovvero alla previsione di adeguati impianti tecnologici sostitutivi come da documentazione grafica e descrittiva asseverata dal Tecnico Progettista delle opere edili e nel rispetto dei seguenti parametri:
- lotto minimo: 5.000 mq in presenza di produzioni dimostrate nel piano aziendale.
 - indici di fabbricabilità fondiaria per le residenze: 0,01 mq/mq;
 - Volume massimo realizzabile per le residenze: 500 mc
 - indici di fabbricabilità fondiaria per le pertinenze: 0,015 mq/mq;
 - altezza pertinenze: nei limiti delle necessità dimostrate nel piano aziendale;
 - distanza minima dai confini: 5 ml;
 - distanza minima da altri fabbricati: 10 ml;
 - distanze minime dalle strade pari a quelle fissate dal D.lgs. n. 285 del 30.4.1992;
6. Le pertinenze debbono denotare, per tipologia edilizia, caratteri distributivi, impianti 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.), potendosi consentire esclusivamente un locale igienico commisurato alla presenza soltanto di wc, lavabo e doccia; inoltre, se realizzate al di sotto o in aderenza al volume della abitazione, non debbono presentare passaggi interni di collegamento con l'abitazione stessa.
7. La realizzazione del piano di sviluppo aziendale è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere – anche presso la Conservatoria dei RR.II. – a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:
- a) di effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
 - b) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
 - c) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare;
 - d) di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse.
8. Nell'ambito agricolo di pregio è altresì ammessa – nel rispetto delle norme di settore – la realizzazione di:
- mini-impianti idroelettrici privati che utilizzino acque meteoriche raccolte in vasche di accumulo della dimensione massima di 2000 mc;
 - micro-pale eoliche;
 - impianti fotovoltaici installati esclusivamente sulle coperture degli edifici.
9. Nelle aree che il vigente PSAI individua con differenziati livelli di rischio gli interventi edificatori, se consentiti dalle norme del PSAI, debbono obbligatoriamente essere accompagnati, oltre che dal previsto Piano di sviluppo aziendale, da un apposito studio idrogeologico di dettaglio che dimostri la compatibilità degli interventi e ne prescriva coefficienti di sicurezza.



Art. 10 –AMBITO AGRICOLO

1. Individua gli ambiti extra-urbani ad utilizzazione agricola, caratterizzati dalla presenza di frutteti, orti e seminativi, anche arborati, che restano destinati esclusivamente all'attività coltivatrice. Debbono considerarsi aree trasformabili esclusivamente a fini agricoli ed equivalgono alle zone E secondo il D.M. 1444/1968.
2. Nell' *Ambito agricolo* la VGP riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:
 - i caratteri vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio agrario costituito prevalentemente da seminativi semplici e arborati, aree orticole o frutteti;
 - la presenza prevalente di edificazione di tipo rurale;
 - il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.
3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:
 - la salvaguardia, la valorizzazione e il corretto utilizzo delle aree agricole esistenti;
 - la riduzione dei fattori di precarietà idrogeologica;
 - la tutela delle potenzialità colturali e delle unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole, nella promozione di un ruolo plurisetoriale dell'attività coltivatrice (fattorie didattiche, agriturismo etc.).
4. L' *Ambito agricolo* va considerata trasformabile esclusivamente ai fini della valorizzazione produttiva agricola. Si ritengono ammissibili:
 - interventi funzionali alla riduzione del rischio idraulico e idrogeologico;
 - la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale;
 - la realizzazione – con esclusione di asfalti, bitumi e simili – della viabilità interpodere indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate;
 - la protezione fisica e la tutela, anche attraverso le opportune attività di controllo ecologico e sanitario, dei pozzi che attingono alle falde idriche superficiali e profonde;
 - la eventuale realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
 - la eventuale realizzazione di attrezzature pubbliche e di impianti tecnologici per pubblica utilità;
 - gli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 sulle sedi di eventuali attività extragricole legittimamente costruite o regolarmente condonate.
5. Sono consentiti:
 - il recupero a fini abitativi delle tipologie rustiche non più funzionali alla conduzione del fondo esclusivamente per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale;
 - la realizzazione, sugli edifici esistenti residenziali e non, anche di proprietà non di coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali, degli interventi di manutenzione, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che comprendano anche demolizione e ricostruzione con modifiche di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche e modifiche di destinazione d'uso;
 - Sono consentiti incrementi volumetrici fino a un massimo del venti per cento rispetto alla volumetria esistente, per interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione



- e ricostruzione, e del trentacinque per cento per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione;
- Per realizzare gli interventi che consentono un incremento volumetrico del trentacinque per cento è obbligatorio cedere le aree per il soddisfacimento degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968, come disciplinati dalla normativa regionale. Qualora l'acquisizione di tali aree non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, ovvero laddove non risulti possibile al privato reperire aree libere nella zona omogenea d'intervento, il Comune dispone che, in luogo del conferimento anche parziale delle aree, sia corrisposta una somma corrispondente al relativo valore di mercato;
 - Gli interventi devono perseguire i principi di contenimento del consumo del suolo, di efficientamento energetico e adeguamento alla normativa sulla sicurezza delle costruzioni ai sensi della legge regionale 10 agosto 2022, n. 13 (Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente);
 - Gli interventi che consentono un incremento volumetrico sono concessi una sola volta per la stessa unità abitativa con vincolo di non ampliabilità ulteriore a favore del Comune trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari;
 - I volumi derivanti da detti ampliamenti dovranno essere realizzati con materiali e finiture tradizionali nel rispetto delle norme sulle distanze da confini e strade di cui ai punti successivi di questo comma nonché di criteri di tutela ambientale (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno etc.);
 - nelle superfici pertinenziali degli edifici legittimamente esistenti o condonati, oltre che nell'ambito delle aziende coltivatrici gestite da imprenditori agricoli professionali, è ammessa la realizzazione di vasche di raccolta acqua delle dimensioni massime di m 8 x 25;
 - quando i volumi esistenti siano costituiti esclusivamente da edifici accessori e/o pertinenziali, è ammessa la realizzazione una tantum di un volume residenziale non superiore a 450 mc con corrispondente vincolo a favore del Comune di ulteriore inedificabilità esteso all'intero fondo e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari; detto volume residenziale può essere realizzato anche al di sopra degli edifici pertinenziali preesistenti.
6. Sono altresì ammessi – su richiesta di imprenditori agricoli professionali relativamente a fondi inedificati – interventi di nuova costruzione di residenze rurali e/o di pertinenze, assentibili esclusivamente a seguito dell'approvazione di un piano di sviluppo aziendale asseverato da un Professionista Agronomo che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale. Il piano contiene:
- a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda, che documenti gli indispensabili presupposti in ordine alla fondatezza delle esigenze specifiche dell'organizzazione agraria, tecnico-agronomiche e di economia agraria, affinché la nuova edificazione richiesta sia connessa ad una effettiva e durevole tipica e specifica attività coltivatrice;
 - b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione



- degli elementi di naturalità e biodiversità (filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni idrauliche, anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvo-ambientali e agro-ambientali contenuti nel Piano di sviluppo rurale regionale;
- c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari ai fini agronomici che documenti la coerenza e la proporzionalità dell'intervento edilizio proposto con l'attività agricola praticata ed i fabbisogni effettivi che detta attività agricola manifesti anche in relazione allo sviluppo agronomico che il richiedente si propone di realizzare;
 - d) l'individuazione dei fabbricati da realizzare e dei fondi collegati agli stessi;
 - e) l'insussistenza di alternative di recupero e riuso di edifici esistenti;
 - f) la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.
7. L'approvazione del programma di cui al precedente comma costituisce condizione preliminare per il rilascio del permesso di costruire, subordinato alla presenza delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria, ovvero alla previsione di adeguati impianti tecnologici sostitutivi come da documentazione grafica e descrittiva asseverata dal Tecnico Progettista delle opere edili e nel rispetto dei seguenti parametri:
- lotto minimo: 5.000 mq in presenza di produzioni dimostrate nel piano aziendale.
 - indici di fabbricabilità fondiaria per le residenze: 0,03 mc/mq
 - volume massimo realizzabile per residenze: 500 mc
 - indici di fabbricabilità fondiaria per le pertinenze: 0,07 mc/mq
 - altezza pertinenze: nei limiti delle necessità dimostrate nel piano aziendale;
 - distanza minima dai confini: 5 ml;
 - distanza minima da altri fabbricati: 10 ml;
 - distanze minime dalle strade pari a quelle fissate dal D.lgs. n. 285 del 30.4.1992;
8. Le pertinenze debbono denotare, per tipologia edilizia, caratteri distributivi, impianti 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.), potendosi consentire esclusivamente un locale igienico commisurato alla presenza soltanto di wc, lavabo e doccia; inoltre, se realizzate al di sotto o in aderenza al volume della abitazione, non debbono presentare passaggi interni di collegamento con l'abitazione stessa.
9. La realizzazione del piano di sviluppo aziendale è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere – anche presso la Conservatoria dei RR.II. – a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:
- a) di effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
 - b) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
 - c) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare;
 - d) di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse.
10. È inoltre ammessa 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. Dette serre debbono essere dotate di impianti per la raccolta ed il trattamento di acque eventualmente contaminate da agenti chimici di qualunque natura prima della dispersione nell'ambiente. L'utilizzazione di serre integralmente fotovoltaiche, realizzate con strutture portanti leggere a interasse longitudinale non superiore a 1,20 m, dà diritto alla realizzazione di pertinenze agricole aggiuntive nella misura di 10 mc ogni 100 mq di serre fotovoltaiche.

11. Nell'ambito agricolo è altresì ammessa – nel rispetto delle norme di settore – la realizzazione di:
 - mini-impianti idroelettrici privati che utilizzino acque meteoriche raccolte in vasche di accumulo della dimensione massima di 2000 mc;
 - micro-pale eoliche;
 - impianti fotovoltaici installati esclusivamente sulle coperture degli edifici.
12. Nelle aree che il vigente PSAI individua con differenziati livelli di pericolosità gli interventi edificatori, se consentiti dalle norme del PSAI, debbono obbligatoriamente essere accompagnati, oltre che dal previsto Piano di sviluppo aziendale, da un apposito studio idrogeologico di dettaglio che dimostri la compatibilità degli interventi e ne prescriva coefficienti di sicurezza.

Art. 11 – ELEMENTI DELL'INFRASTRUTTURA VERDE

1. Le infrastrutture verdi sono intese come *elementi strutturali della pianificazione territoriale volti alla tutela della biodiversità e al miglioramento della resilienza dei sistemi urbani ai cambiamenti climatici e costituiscono l'armatura portante del territorio, finalizzata a contrastare la frammentazione degli habitat e a garantire la continuità dei processi ecologici tra le aree naturali e il tessuto urbanizzato.*
2. Per le infrastrutture verdi la VGP riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:
 - la mediazione morfologica e climatica tra l'ambiente antropizzato e il territorio naturale aperto;
 - la prevalenza della permeabilità profonda;
 - il riconoscimento dell'area come confine invalicabile dell'espansione urbana, volto a preservare l'integrità del paesaggio rurale retrostante.
3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:
 - la salvaguardia, la valorizzazione e il corretto utilizzo delle aree agricole esistenti;
 - la riduzione dei fattori di precarietà idrogeologica;
 - il sostegno alle attività agricole esistenti intese esclusivamente come cura e manutenzione attiva del paesaggio, scoraggiando ogni mutamento della destinazione d'uso che non sia di tipo ambientale



PARTE IV – TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 12 – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO

1. Il *Territorio urbanizzato* comprende le aree già interessate dall'urbanizzazione o quelle nelle quali si ritengono ammissibili trasformazioni d'uso per il soddisfacimento della domanda di riqualificazione insediativa, di attività produttive e attrezzature di interesse generale espresse dalla collettività.
2. In particolare, si individuano i seguenti ambiti:
 - Insediamenti di interesse storico
 - Insediamenti consolidati e da consolidare
 - Insediamenti lineari
 - Insediamenti diffusi eterogenei
 - Piani urbanistici attuativi pregressi
 - Insediamenti produttivi esistenti
 - Insediamenti produttivi di progetto
 - Insediamenti turistici
 - Dotazioni standard esistenti
 - Dotazioni standard di progetto
 - Dotazioni territoriali di valorizzazione della proprietà pubblica

Impianti esistenti

- Cimitero
 - Fascia di rispetto cimiteriale 100 m
 - Fascia di rispetto cimiteriale 200 m
 - Depuratore
 - Fascia di rispetto depuratore 100 m
3. Le tipologie di intervento interessate dalla normativa nazionale vigente in materia di Valutazione di Impatto Ambientale sono previste nel Decreto legislativo n. 4 del 2008 Ulteriori disposizioni correttive e integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale. (GU n.24 del 29-1-2008 - Suppl. Ordinario n. 24) e in particolare:
 - nell'Allegato II Progetti di competenza statale;
 - nell'Allegato III Progetti di competenza delle regioni e delle province autonome di Trento e Bolzano;
 - nell'Allegato IV Progetti sottoposti alla Verifica di assoggettabilità di competenza delle regioni e delle province autonome di Trento e Bolzano.

In base alla normativa vigente citata, andranno sottoposti a Valutazione di Impatto Ambientale i progetti relativi alle sedi per attività produttive. Andranno inoltre sottoposti alla verifica di assoggettabilità di cui all'allegato IV i seguenti progetti di infrastrutture:

- la costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 “Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell’articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59”;
- i parcheggi di uso pubblico se con capacità superiore a 500 posti auto;
- le strade extraurbane.



4. Gli interventi ammissibili secondo le specifiche normative di zona di cui agli articoli seguenti, se in contrasto con le disposizioni di cui al PSAI vigente, potranno essere realizzati solo in seguito all'eventuale revisione del PSAI che modifichi le classi di rischio e/o ridisegni le relative zone territoriali.
5. I contesti urbani e gli edifici con particolare riguardo sia all'edilizia pubblica strategica e rilevante per la gestione dell'emergenza sia ai beni architettonici esistenti nel territorio comunale – che dai rilievi e dalle valutazioni del Piano di protezione civile risultino esposti a maggiore rischio sismico vanno inseriti in programmi di recupero finalizzati alla loro messa in sicurezza.
6. Al fine di accelerare la riqualificazione del tessuto urbano edificato ed evitare il protrarsi di situazioni di degrado, favorendo l'eliminazione dei manufatti incompiuti e il contenimento del consumo di suolo, è consentito il completamento architettonico e funzionale delle strutture edilizie esistenti, legittimamente realizzate o sanate, rimaste allo stato di solo scheletro strutturale ovvero parzialmente realizzate. Ai fini dell'applicazione del presente comma, lo scheletro strutturale o la porzione di edificio realizzata entro i termini di validità del titolo originario è riconosciuto come "Stato Legittimo" dell'immobile, a condizione che:
 - sia provata la corrispondenza tra le strutture finora realizzate e i grafici del progetto originariamente approvato.
 - sia dimostrata l'esecuzione delle strutture (fondazioni, pilastri, solai) prima della data di formale decadenza del titolo, mediante idonea documentazione cartografica, fotografica o atti amministrativi (es. comunicazione inizio lavori, fine lavori parziale, depositi sismici).

Previo rilascio di idoneo titolo abilitativo è in tal caso consentito il completamento dell'immobile; nel caso in cui non siano stati realizzati piani fuori terra, ai fini del completamento è possibile realizzare un numero massimo di piani pari a due, e volumetrie residenziali non superiori a 720 m³ corrispondenti a n. 2 alloggi per edificio. Per tali interventi di completamento il Piano prevede un carico urbanistico massimo pari a 10 alloggi; l'ufficio tecnico dovrà monitorare lo stato di attuazione di tali interventi e il raggiungimento del limite massimo del carico oltre il quale non saranno più ammessi i completamenti di cui al presente comma, ma soltanto eventuali premialità previste dalla sottozona urbanistica in cui ricade l'immobile.

7. I progetti di completamento devono garantire un elevato livello di qualità architettonica e di integrazione nel contesto paesaggistico, promuovendo la bioedilizia e l'uso di materiali ecosostenibili, nonché il miglioramento sismico ed energetico.
8. È altresì ammesso il cambio di destinazione d'uso di manufatti incompiuti esistenti non residenziali verso la funzione residenziale nei limiti del carico urbanistico complessivo di cui sopra e comunque per una volumetria residenziale non superiore a 720 m³ ovvero 2 alloggi per edificio.
9. Gli interventi di completamento e sopraelevazione di cui al presente articolo si attuano mediante permesso di costruire convenzionato (Art. 28-bis DPR 380/2001) e sono subordinati alla verifica del rispetto delle dotazioni territoriali di spazi pubblici o riservati alle attività collettive (standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968 e alle leggi regionali vigenti), nonché dei parcheggi privati pertinenziali (Art. 41-sexies L. 1150/1942 e ss.mm.ii.), calcolati in relazione al nuovo carico urbanistico generato dall'incremento volumetrico o dal cambio di



destinazione d'uso, ovvero il Comune si riserva di valutare per essi il ricorso alla monetizzazione.

10. Negli interventi di rigenerazione urbana che beneficiano degli incentivi volumetrici previsti dalla L.R. 13/2022 e s.m.i., le quote di ampliamento realizzate possono essere destinate, in tutto o in parte, a pertinenze dell'unità principale, ivi compresi autorimesse e garage, purché tali funzioni risultino compatibili con la disciplina della zona omogenea di riferimento. Tali superfici pertinenziali saranno asservite all'unità principale con vincolo di pertinenzialità permanente.
11. Nel caso di interventi che prevedano ampliamenti volumetrici di edifici costituiti in condominio, qualora i predetti interventi siano richiesti o avviati da singoli condomini o solo da una parte di essi, l'approvazione del titolo abilitativo è subordinata al rispetto dei diritti dei terzi e delle norme civilistiche vigenti in materia di condominio (artt. 1120 e 1127 c.c. e s.m.i.).
12. A tal fine, il richiedente deve allegare alla richiesta del titolo edilizio l'atto di assenso del condominio, deliberato con le maggioranze previste dal Codice Civile in relazione alla natura dell'intervento, ovvero idonea documentazione comprovante il rispetto dei diritti dei singoli comproprietari, con particolare riferimento alla stabilità, alla sicurezza statica, al decoro architettonico dell'edificio e al mantenimento dei preesistenti livelli di luce e veduta delle unità immobiliari circostanti.

Art. 13 – INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO

1. Comprende le aree prevalentemente edificate frutto di una stratificazione edilizia sui tessuti di antico impianto che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e dei processi di formazione, nonché i tessuti urbani di impianto novecentesco che, per tipologie sostanzialmente omogenee e aggregazione continua, debbono considerarsi consolidati. Essi, pertanto, includono anche edifici di recente costruzione realizzati al loro interno o sui loro margini, gli spazi ineditati e la rete viaria interna ai tessuti ed equivalgono alle zone A secondo il D.M. 1444/1968.
2. Negli *Insedimenti di interesse storico* la VGP riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:
 - l'organizzazione dell'impianto urbanistico con particolare riferimento alle strade e alle piazze;
 - i caratteri tipo-morfologici originari degli edifici e dei relativi spazi di pertinenza.
3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:
 - la valorizzazione e il recupero dei diversi insediamenti storici e la tutela della loro specifica identità storico-culturale;
 - il potenziamento, a scala urbana, del ruolo funzionale complesso dei nuclei del capoluogo e delle frazioni;
 - la riqualificazione degli spazi pubblici percorribili con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili;
 - l'incremento dei percorsi pedonali anche attraverso la stipula di servitù pubbliche di passaggio;
 - la realizzazione di spazi pubblici di relazione;
 - la messa in sicurezza degli abitati.



5. Gli insediamenti di interesse storico e devono considerarsi non trasformabili e pertanto soggetti a norme di conservazione e riqualificazione.
6. Di tale zona la VGP prevede la conservazione e la riqualificazione architettonica, funzionale, sociale nella tutela dei caratteri tipo-morfologici.
7. Sulla base di una adeguata documentazione e dell'asseverazione di un tecnico abilitato l'Ufficio Tecnico correggerà senza necessità di varianti urbanistiche gli eventuali errori di individuazione delle unità immobiliari o di classificazione tipologica.
8. Sono inoltre ammessi i cambi di destinazione d'uso, ferma restando la eventuale verifica delle dotazioni minime di spazi pubblici e di uso pubblico, determinati sulla base dei carichi urbanistici connessi ai nuovi usi e la scelta degli usi all'interno di quelli considerati ammissibili, che sono:
 - residenze ordinarie e speciali (case albergo, comunità etc.);
 - garage individuali o depositi in locali a piano terra;
 - attrezzature e servizi sociali di proprietà e gestione pubblica;
 - uffici pubblici;
 - associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
 - ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo, con superfici aperte al pubblico non superiori a mq 150;
 - attività artigianali con esclusione – previo parere della competente ASL – delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94;
 - attrezzature private a carattere religioso, culturale o ricreativo;
 - commercio al dettaglio;
 - sale di riunione e di spettacolo;
 - uffici privati e studi professionali;
 - strutture ricettive;
 - servizi sociali di proprietà e/o gestione privata.
9. Nei tessuti insediativi di cui al presente articolo, ivi incluse le aree di interesse archeologico, è fatto obbligo di preventiva comunicazione alla competente Soprintendenza archeologica per qualunque intervento pubblico o privato comportante scavi o movimenti di terra di qualsiasi tipo.
10. Eventuali interventi di nuova costruzione conseguenti al rilascio di permessi di costruire rilasciati in data anteriore a quella di adozione del presente Adeguamento sono completabili entro i termini di validità degli atti abilitativi.

Art. 14 – MODALITA' ATTUATIVE DEGLI INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO

1. L'amministrazione comunale per la conservazione e valorizzazione degli insediamenti di interesse storico, dovrà disporre un apposito Piano di Recupero (o Piano Attuativo) cui riferire gli eventuali Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale, previsti dalla normativa vigente; in alternativa i proprietari, riuniti in consorzio possono proporre la definizione per l'intero ambito di proprietà di un piano di recupero o piano attuativo ai sensi della normativa vigente.



2. In assenza di detti strumenti saranno ammissibili, in modalità diretta, solo gli interventi di cui al precedente articolo.
3. Al fine di ripristinare la tipologia originaria degli edifici oggetto di intervento potranno altresì abbattersi le volumetrie o superfici utili coperte costituenti superfetazioni o soprastrutture incongrue di epoca recente, non abusive, prive di valore storico.
4. Il Piano di Recupero (o Pua) può contenere l'individuazione degli eventuali stralci funzionali, mediante i quali lo stesso può essere attuato garantendo la coerenza complessiva dell'intervento.
5. Il Comune può sempre attivare forme concorsuali per la realizzazione/promozione di progetti di coordinamento urbanistico.
6. I Piani di Recupero (o Pua) precisano i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione:
 - ai principali sistemi insediativi e ai tipi d'intervento prevalenti;
 - agli edifici e sistemi di edifici riferiti ad impianti speciali pubblici e/o di uso pubblico;
 - ai principali sistemi delle aree verdi e degli spazi aperti pubblici e/o di uso pubblico;
 - ai principali caratteri della viabilità;

Art. 15 – APPROVAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO

1. I Piani di Recupero, redatti dal Comune ovvero selezionati dal Comune in quanto ritenuti di rilevante interesse pubblico, proposti da privati, sono approvati, in relazione allo stato giuridico dei proponenti, con le procedure previste dalla Lr 16/2004 e s.m.i e dal regolamento attuativo della medesima.
2. I rapporti con i privati sono disciplinati da un atto unilaterale d'obbligo o da una convenzione, il cui schema costituisce allegato del Piano di Recupero o Pua.
3. La convenzione costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. Essa è recepita con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
4. I piani di recupero sono attuati mediante approvazione e convenzionamento se conformi alle previsioni del PUC o nei limiti di flessibilità dallo stesso previsti.
5. I piani di recupero si configurano come strumenti di riferimento per l'Amministrazione comunale per gli interventi di riqualificazione urbana. Per tale motivo l'approvazione dei Piani di Recupero deve essere preceduta da iniziative che promuovono la partecipazione dei cittadini alla definizione degli obiettivi della riqualificazione urbana attraverso l'istituzione di processi partecipativi o di laboratori di urbanistica partecipata, ed incentiva il ricorso da parte del Comune a procedure concorsuali che consentano la scelta del progetto che meglio corrisponde agli obiettivi di qualità attesi.
6. I Piani di Recupero o Pua, sia di iniziativa pubblica che privata, dovranno essere redatti per parti del territorio non inferiori a cinquecento metri quadrati. I Piani di Recupero di Iniziativa privata possono essere proposti dai proprietari riuniti in consorzio, ovvero dai detentori della maggioranza assoluta delle quote proprietarie costituenti il comparto, oggetto di pianificazione attuativa nel caso di rifiuto dei rimanenti proprietari, in tal caso si procederà come previsto dalla L.R. 16/2004 e s.m.i. e Regolamento di Attuazione della medesima.



Art. 16 – INSEDIAMENTI CONSOLIDATI E DA CONSOLIDARE

1. Comprendono le aree urbane in cui la maggior parte degli insediamenti, sviluppatasi soprattutto nell'ultimo cinquantennio, sono caratterizzati solo in parte da impianto urbanistico stabilmente configurato; vi si richiede il riordino degli spazi di relazione e l'incremento della complessità funzionale, con eventuali interventi di completamento edilizio.
2. Negli *Insedimenti consolidati e da consolidare* la VGP riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:
 - la parziale conformazione compiuta dell'edificato in rapporto alla rete stradale;
 - il carattere funzionale embrionalmente complesso;
 - gli elementi di definizione relativamente ordinata dei rapporti tra spazi privati e spazio pubblico.
3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:
 - densificazione e rigenerazione;
 - la riqualificazione urbanistica con interventi relativi alla migliore sistemazione degli spazi pubblici percorribili;
 - la salvaguardia e l'incremento delle presenze di verde negli spazi sia pubblici che privati;
 - l'incremento della percorribilità pedonale e il miglioramento della mobilità;
 - il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
 - il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

Art. 17 – INSEDIAMENTI LINEARI

1. Si definiscono "Insedimenti Lineari" gli ambiti edificati sviluppatasi lungo gli assi viari principali e secondari all'esterno del tessuto consolidato.
2. Negli *Insedimenti lineari* la VGP riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:
 - lo sviluppo edilizio "a nastro" lungo le principali arterie di collegamento;
 - la frammentazione del paesaggio rurale retrostante;
3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:
 - la riqualificazione urbanistica dell'area immettendo elementi di qualità urbana e ambientale;
 - la salvaguardia e l'incremento delle presenze di verde negli spazi sia pubblici che privati;
 - il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
 - il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

Art. 18 – INSEDIAMENTI DIFFUSI ETEROGENEI

1. Comprendono raggruppamenti di edificazioni e pertinenze, di varia dimensione e densità, in contesti agricoli.
2. Sugli edifici legittimamente esistenti o compiutamente condonati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ivi



incluso il completamento delle finiture in edifici parzialmente costituiti dalle sole strutture portanti.

3. Al fine di promuovere il rinnovo e il riuso del tessuto edilizio esistente e agevolare la riqualificazione di ambiti urbani degradati, anche segnati dalla presenza di edifici dismessi o in via di dismissione, sono consentiti, in ragione della loro natura e nel rispetto della pianificazione paesaggistica vigente e delle previsioni di cui al decreto legislativo 42/2004, interventi di ristrutturazione edilizia di singoli edifici che comprendano anche demolizione e ricostruzione con modifiche di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche e modifiche di destinazione d'uso ai sensi del comma 4 dell'articolo 2 della legge regionale 10 agosto 2022, n. 13 nel perseguimento dei principi di contenimento del consumo del suolo, di efficientamento energetico e adeguamento alla normativa sulla sicurezza delle costruzioni.
4. Per gli interventi edilizi sono consentiti incrementi volumetrici fino a un massimo del venti per cento rispetto alla volumetria esistente, per interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, e del trentacinque per cento per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.
5. Gli interventi di cui al precedente comma, ai sensi della legge regionale 10 agosto 2022, n. 13 (Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente), devono perseguire i principi di contenimento del consumo del suolo, di efficientamento energetico e adeguamento alla normativa sulla sicurezza delle costruzioni.
6. Per realizzare gli interventi che consentono un incremento volumetrico del trentacinque per cento è obbligatorio cedere le aree per il soddisfacimento degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968, come disciplinati dalla normativa regionale. Qualora l'acquisizione di tali aree non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, ovvero laddove non risulti possibile al privato reperire aree libere nella zona omogenea d'intervento, il Comune dispone che, in luogo del conferimento anche parziale delle aree, sia corrisposta una somma corrispondente al relativo valore di mercato.
7. Sui medesimi edifici sono altresì ammessi interventi di modifica delle destinazioni d'uso esclusivamente per la realizzazione di servizi privati: studi professionali, negozi di vicinato, artigianato di servizio compatibile con contesti residenziali.
8. Negli insediamenti diffusi eterogenei, la VGP si attua mediante intervento diretto, salvo per gli interventi di cui al comma 4, 5 e 6 per i quali è previsto intervento diretto convenzionato (Art. 28 bis DPR 380/2001 e smi).

Art. 19 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI PREGRESSI

1. Includono le aree interessate da Piani Urbanistici Attuativi in passato legittimamente approvati in quanto conformi agli strumenti urbanistici all'epoca vigenti. Vigono in essi le disposizioni dei PUA vigenti.

Art. 20 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI

1. Comprendono le sedi delle attività artigianali o commerciali esistenti, ed equivalgono alle zone D secondo il D.M. 1444/1968.



2. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati dalla valorizzazione delle attività in essere nel rispetto del contesto.
3. Le destinazioni in atto sono confermate.
4. Sugli edifici sono ammessi, in regime di intervento diretto, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché di nuova edificazione per ampliamenti entro il limite massimo del 30 % della volumetria e fino al raggiungimento del rapporto di copertura pari al 50%, nel rispetto delle norme sulle distanze. Ove necessario ai fini del rispetto della normativa sulle distanze o in rapporto al fabbisogno di spazi scoperti funzionalmente essenziali che eccedano la delimitazione urbanistica di zona, è consentito coinvolgere anche aree di proprietà contigue purché ricadenti in zone agricole e per una superficie massima pari al 50% di quella di proprietà ricadente in insediamenti produttivi esistenti.

Art. 21 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI PROGETTO

1. Comprendono le sedi delle attività artigianali o commerciali di progetto.
2. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da mitigazione dell'impatto visivo, riduzione dei consumi energetici mediante sistemi di produzione di energia rinnovabile e la gestione autonoma delle acque di prima pioggia per garantire l'invarianza idraulica.

Art. 22 – INSEDIAMENTI TURISTICI

1. Comprendono le sedi delle attività turistiche esistenti ed equivalgono alle zone D secondo il D.M. 1444/1968.
2. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati dalla valorizzazione delle attività in essere nel rispetto degli elementi di pregio e del contesto.
3. Le destinazioni in atto sono confermate.
4. Sugli edifici sono ammessi, in regime di intervento diretto, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché di nuova edificazione per ampliamenti entro il limite massimo del 40 % della volumetria, nel rispetto delle norme sulle distanze.

Art. 23 – DOTAZIONI STANDARD ESISTENTI

1. Comprendono le aree destinate a servizi esistenti: parcheggi pubblici, giardini, parchi, impianti sportivi e attrezzature collettive di livello locale (scuole materne e dell'obbligo, ambulatori, consultori, palestre, sedi amministrative ...).
2. Gli obiettivi progettuali prioritari sono la centralità nel sistema di vita cittadino e l'elevata accessibilità.
3. Per le attrezzature collettive di livello locale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione per ampliamenti e variazione di destinazione d'uso nell'ambito di quelle consentite.
4. Quando specifiche aree siano state, in data anteriore a quella di adozione della presente VGP, oggetto di progetti pubblici approvati – anche solo come progetti definitivi – si intende recepita nella VGP, per le destinazioni specifiche, l'impostazione urbanistica dei citati progetti pubblici approvati.



5. Qualora un'attrezzatura pubblica esistente venga dismessa in via definitiva l'Amministrazione comunale potrà conferirle, senza necessità di varianti urbanistiche, una diversa destinazione pubblica. Nel caso, invece, che l'Amministrazione intenda inserirla in un piano di alienazione, dovrà contestualmente provvedere a modificare il "piano strutturale" della VGP determinando la/e nuova/e destinazione/i privata/e compatibili.
6. Per i parcheggi pubblici è fatto obbligo di risistemare dette aree entro due anni dall'approvazione della Variante Generale al PUC con la realizzazione di pavimentazioni drenanti del tipo indicato nel Documento di lavoro dei Servizi della Commissione Europea (Bruxelles, 15.05.2012) SWD (2012) 101 final/2 – Allegato 5, piantumando inoltre in testa agli stalli o fra coppie di essi opportune alberature idonee per tipologia di ramificazione e fogliame, per assenza di resine o frutti zuccherini, per scarsa attrattività nei confronti dell'avifauna.
7. In caso di parcheggi di uso pubblico di proprietà privata, è prescritta la stipula di una convenzione con il Comune sia per garantire tariffazioni idonee alla funzione pubblica sia per disciplinare la ripartizione di oneri e profitti.
8. Negli spazi pubblici esistenti destinati a verde pubblico e sport è obbligatoria la manutenzione, oltre che delle pavimentazioni e delle opere d'arte, anche degli impianti arborei ed arbustivi.
9. In ciascuno dei giardini pubblici e parchi di quartiere è ammessa la realizzazione – con esclusione di modifiche dell'andamento naturale del suolo per un'altezza superiore a 1,00 ml – di impianti smontabili per la vendita di generi di ristoro, bevande etc. di superficie utile non superiore ciascuno a 10 mq (e complessivamente a 30 mq), e piccoli impianti scoperti di gioco per bambini, la cui gestione può essere anche concessa – mediante apposita convenzione – a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione e la gestione sociale di quote proporzionali di parco pubblico; tali aree attrezzate per il gioco dei bambini devono rispettare i seguenti limiti dimensionali rispetto alla superficie complessiva dello spazio verde: non superiore al 20% per spazi verdi fino a 2000 mq; non superiore al 10% per spazi verdi compresi fra i 2000 e i 4000 mq; non superiore al 3% per spazi verdi di superficie complessiva superiore ai 4000 mq.
10. Per le attrezzature collettive private esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione limitatamente ad ampliamenti corrispondenti ad eventuali adeguamenti antisismici o per il risparmio energetico.

Art. 24 – DOTAZIONI STANDARD DI PROGETTO

1. Comprendono le aree destinate a servizi di progetto e sono vincolate all'uso pubblico.
2. La progettazione delle nuove dotazioni deve integrare sistemi di invarianza idraulica per non sovraccaricare la rete dei canali naturali e delle fogne bianche comunali. Le strutture di progetto devono essere realizzate con criteri di bioedilizia e flessibilità funzionale.

Art. 25 – DOTAZIONI TERRITORIALI DI VALORIZZAZIONE DELLA PROPRIETA' PUBBLICA

1. Comprendono le aree di proprietà pubblica destinate specificamente destinati alla realizzazione di servizi di progetto, attrezzature collettive e funzioni di interesse pubblico.



2. Tale ambito è finalizzato alla rigenerazione del patrimonio pubblico e al potenziamento della dotazione di servizi a scala urbana e territoriale.

Art. 26 – IMPIANTI ESISTENTI

1. Comprendono le aree occupate da sedi di servizi ed impianti generali e tecnologici di competenza di pubbliche amministrazioni o di soggetti gestori di pubblici servizi. Eventuali diverse utilizzazioni in atto per effetto di atti contrattuali e abilitativi legittimi restano confermate.
2. In tali zone, il Piano si attua, per gli interventi sugli impianti esistenti, mediante intervento diretto.
3. Sugli edifici e le sistemazioni esterne sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione per ampliamenti conseguenti a normative di settore.
4. Per le aree cimiteriali è consentita la realizzazione degli interventi previsti dall'apposito Regolamento secondo le procedure in questo fissate, mentre si impone il vincolo di inedificabilità nelle fasce di rispetto cimiteriali, profonde 100 m dal muro di cinta del cimitero.
5. Per l'impianto di depurazione esistente, così come individuato negli elaborati di piano, è confermata la fascia di rispetto igienico-sanitaria di 100 metri ai sensi della normativa vigente, all'interno della quale è vietata l'edificazione di nuovi volumi destinati alla residenza, ad attività commerciali, turistico-ricettive, scolastiche o sanitarie, nonché la realizzazione di impianti sportivi o aree ricreative pubbliche.

Art. 27 – SEDI STRADALI EXTRAURBANE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

1. Le fasce di rispetto stradali, profonde da 30 a 10 ml a seconda del tipo di strada, ulteriormente incrementate in corrispondenza degli incroci, a norma del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione, sono le aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità.
2. Nelle fasce di rispetto non possono consentirsi nuove costruzioni residenziali, produttive, commerciali, agricole, mentre sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, recinzioni in conformità alle norme del Codice della Strada, parcheggi anche custoditi, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.
3. Nelle fasce di rispetto stradali è ammessa anche la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e l'organizzazione di aree per il lavaggio degli autoveicoli; sugli edifici eventualmente esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo. Sono altresì consentibili esposizioni all'aperto di automobili o altre merci non deperibili prive di qualunque edificazione, purché le relative insegne, installazioni pubblicitarie e impianti di illuminazione non determinino disturbo alcuno alla sicurezza della circolazione.

Art. 28 – ALTRE FASCE DI RISPETTO

1. Sono le aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità a norma della legislazione nazionale e regionale vigente:
 - fasce di rispetto lungo i torrenti di profondità non inferiore a 10 ml per lato, misurati dal piede esterno dell'argine o – in assenza di questo – dal bordo esterno del letto del corso d'acqua;



- fasce di rispetto dagli elettrodotti ad alta tensione, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari;
 - fasce di rispetto dei siti di captazione dell'acqua potabile (d.p.r.25/5/1988, n. 236), ovvero fasce di 10 metri delle "zone tutela assoluta" e fasce di 200 metri delle "zone di rispetto" (L. 152/1999 "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole" e art. 94, comma 4 del D. Lgs. 152/2006);
 - fasce di rispetto cimiteriale di 100 metri dal perimetro (attuale o degli eventuali ampliamenti) dell'impianto cimiteriale.
 - aree percorse dal fuoco e temporaneamente vincolate ai sensi della legge 353/2000 come modificata dalla legge 350/2003, art. 4, comma 173.
2. I vincoli relativi alle fasce di rispetto vigono anche quando esse non sono graficamente rappresentate negli elaborati della VGP.

Art. 29 – VIABILITÀ ESISTENTE DA AMPLIARE

1. Nelle tavole del “piano strutturale” della VGP sono indicati gli interventi di adeguamento di tracciati stradali esistenti e/o quelli di costruzione di nuovi tracciati ciclopedonali. Detti interventi, che nel “piano strutturale” hanno un carattere di direttiva, si attuano in conseguenza dell’inclusione nel “piano operativo”.
2. Fino alla realizzazione delle infrastrutture viarie, sono ammessi la prosecuzione delle attività coltivatrici o delle altre utilizzazioni legittimamente in atto nonché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo degli edifici e degli altri manufatti esistenti, delle infrastrutture tecnologiche a rete, delle opere di difesa del suolo e simili.

PARTE V – RISORSE E CRITICITÀ CULTURALI E AMBIENTALI

Art. 30 – RISORSE

1. La VGP individua e considera come risorse e come componenti strutturali le categorie di elementi aventi un rilevante interesse storico, paesaggistico, naturalistico e funzionale per la qualità del territorio e degli insediamenti.

Art. 31 – AREE BOScate ED ALTRI ELEMENTI A PREVALENTE NATURALITÀ

1. Nella VGP sono soggetti a specifica tutela i seguenti elementi, anche se non individuati nelle tavole del quadro conoscitivo e/o nelle tavole di piano:
 - aree boschive, comprendenti i seguenti elementi di particolare valore: fustaie, boschi misti ed a ceduo, vegetazione riparia, aree a macchia o incolte, eventualmente con la presenza sporadica di coltivi;
 - prati e pascoli;
 - elementi vegetazionali prevalentemente lineari quali siepi arbustive e arborate, filari arborei e boschetti di limitate estensioni;
 - sorgenti e/o pozzi specie se utilizzati a fini idropotabili;
 - canali, specie se affiancati da tracciati percorribili e filari arborei.



2. Sono ammessi esclusivamente interventi volti alla conservazione delle condizioni di naturalità, attraverso il mantenimento e/o la ricostituzione delle componenti naturali presenti.
3. Sono ammessi inoltre gli interventi previsti dalle vigenti normative in materia di boschi e dai piani di assestamento forestale nonché i lavori di sistemazione idraulico-forestale da esercitare in conformità alle prescrizioni di massima di polizia forestale di cui alle leggi regionali vigenti.
4. Il modello di gestione delle aree boschive deve essere in grado di assicurare il raggiungimento di un elevato grado di biodiversità, nel rispetto dei seguenti criteri:
 - seguire i principi della selvicoltura naturalistica con interventi che facciano affidamento sulla rinnovazione naturale e sull'incremento delle biomasse;
 - programmare un allungamento dei cicli produttivi;
 - utilizzare criteri di lotta biologica eliminando l'uso degli infestanti;
 - garantire la manutenzione del sistema infrastrutturale esistente finalizzato alla gestione forestale, alla prevenzione e all'estinzione degli incendi;
 - garantire la manutenzione dei sentieri e la sistemazione di aree attrezzate finalizzati alla fruizione naturalistica, culturale, educativa e ricreativa;
 - attivare un sistema di monitoraggio che eviti il superamento della capacità di carico antropico.
5. Nelle aree boscate non sono consentiti:
 - la riduzione complessiva della superficie forestale né la trasformazione delle colture da forestali ad agricole;
 - attività silvocolturali con uso di specie alloctone;
 - l'eliminazione dei grandi alberi nonché delle specie arbustive e arboree secondarie e non 'utili' quali arbusti, fruttiferi selvatici e piante rare;
 - la realizzazione di nuove costruzioni o manufatti, fatta salva l'installazione di impianti temporanei – per periodi non superiori a 2 mesi – per le attività silvocolturali o quelli per attività compatibili di fruizione naturalistica e di ricerca scientifica;
 - l'attività del pascolo brado.

Art. 32 – EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO

1. Si tratta di edifici di interesse storico costituenti emergenze architettoniche, tra i quali vengono identificati gli immobili riconosciuti come beni culturali dalla disciplina legislativa nazionale vigente. Rientrano in questa fattispecie gli edifici appartenenti al patrimonio pubblico realizzati cinquanta e più anni fa, vincolati "*ope legis*".
2. Obiettivo della tutela è la conservazione del loro valore nel contesto urbanistico e paesaggistico di riferimento.
3. Gli interventi edilizi e di modificazione degli usi degli edifici tutelati devono essere improntati ai criteri del restauro e della compatibilità dell'utilizzazione con gli eventuali vincoli apposti sulla struttura edilizia o con i limiti determinati dalla tipologia stessa dell'edificio.

Art. 33 – ALTRI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE

1. Sono sottoposti a specifica tutela i seguenti manufatti di valore storico-artistico o storico testimoniale, anche se non rappresentati nelle tavole di piano:



- manufatti edilizi antichi che caratterizzano il paesaggio agrario (lavatoi, pozzi, forni esterni e simili);
 - muretti di sostegno e di delimitazione dei fondi;
 - cappelle, edicole votive e tabernacoli;
 - fonti e vasche di contenimento idrico di antica costruzione;
 - stemmi, cornici, sculture, rilievi, dipinti e altri elementi decorativi.
2. I manufatti indicati al comma 1 non devono essere rimossi o danneggiati e non devono essere alterate le loro caratteristiche storiche sinora conservate.
 3. A tal fine tutti i progetti di intervento devono dare conto, nella rappresentazione dello stato di fatto, dell'eventuale presenza dei manufatti indicati al comma 1.
 4. Sui manufatti di valore storico-artistico e storico-testimoniale sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:
 - a. ripristino con le tecniche del restauro;
 - b. ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

Art. 34 – FASCE DI PERTINENZA IDRAULICA DEI CORSI D'ACQUA

1. Comprendono le aree ripuarie dei corsi d'acqua permanenti o stagionali di cui al R.D. n. 523/1904 con le dimensioni stabilite dal punto 1.7 dell'Allegato 1 alla legge regionale 14/1982, da considerare non trasformabili; su di esse vanno regolarmente svolte attività di manutenzione della vegetazione spontanea e di manutenzione e pulizia degli alvei ai fini della sicurezza idraulica del territorio.
2. In tali fasce sono eventualmente ammessi solo interventi di sistemazione naturalistica degli alvei e delle sponde, previo parere favorevole della competente Autorità di Bacino.



TITOLO III – DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

Art. 35 – CRITERI DI DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI

Il “piano operativo” definisce gli interventi di trasformazione infrastrutturale e insediativa compatibili con le disposizioni del “piano strutturale” da eseguire nel successivo quinquennio. Detti interventi debbono risultare compatibili anche con il dimensionamento sostenibile delle trasformazioni effettuato secondo il procedimento indicato dal PTCP e riportato in relazione.

Il piano operativo, di validità quinquennale, dimensiona in modo argomentato gli interventi da esso disciplinati che costituiranno frazione del fabbisogno decennale calcolato.

Art. 36 – STANDARD URBANISTICI

Nella medesima relazione di cui al precedente articolo, in riferimento agli indicatori demografici ivi specificati, è calcolato il fabbisogno decennale complessivo di spazi pubblici e di uso pubblico ex DI 1444/1968 come integrato dalla legislazione regionale. Il fabbisogno complessivo di aree per dotazioni territoriali, calcolato al netto delle attrezzature e degli spazi pubblici esistenti e computabili, è finalizzato a garantire il soddisfacimento degli standard urbanistici aggiuntivi indotti dal previsto incremento demografico

Art. 37 – AMBITI DI INTERVENTO MEDIANTE PUA

1. La modalità attuativa indiretta mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA), prevista nelle presenti NTA, deve garantire la tutela delle risorse di interesse naturale e culturale secondo quanto stabilito dal Titolo II delle Norme della VGP.
2. La progettazione dei PUA deve essere corredata dalla verifica della zonizzazione acustica e dalla scheda per il Monitoraggio degli impatti.
3. Gli interventi sugli edifici esistenti e sugli spazi di pertinenza privata sono disciplinati anche dal RUEC, salvo eventuali specificazioni contenute nei PUA.
4. I piani attuativi possono:
 - precisare il perimetro degli ambiti di intervento, adeguandolo alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
 - precisare i tracciati viari;
 - modificare il perimetro degli ambiti in conseguenza di esigenze sopravvenute relative a ritrovamenti archeologici, modifica o imposizione di vincoli, problemi geologici;
 - articolare l’ambito in più unità minime di intervento, in relazione alla programmazione temporale degli interventi;
 - modificare la localizzazione degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e nel rispetto dei contenuti essenziali della morfologia progettuale.
5. L’adozione delle modifiche di cui al comma 4 deve essere motivata dal Comune al fine di dimostrare sia i miglioramenti conseguibili che, in ogni caso, l’assenza di incremento del carico urbanistico.
6. Prima dell’entrata in vigore dei piani attuativi previsti sono ammessi i seguenti interventi:



- manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, senza incrementi volumetrici né mutamenti dell'uso né del numero delle unità immobiliari;
- trasformazioni e piccoli impianti inerenti alle infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili;
- cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie e nell'ambito delle destinazioni ammesse.

Art. 38 –DISPOSIZIONI PER LA REDAZIONE DEI PUA: criteri e indirizzi volti ad orientare l'assetto urbanistico, l'inserimento paesaggistico nel contesto e la qualità ambientale ed ecologica degli interventi

1. La redazione dei Piani Urbanistici Attuativi deve basarsi su una dettagliata e documentata analisi delle caratteristiche dell'area oggetto del PUA e del suo contesto.

In particolare, per il contesto territoriale, le analisi, oltre a quanto già prescritto dalla legislazione vigente, dovranno riguardare:

- i caratteri ambientali (aree naturali, seminaturali ed agricole);
- i caratteri paesaggistici, specificando elementi e valori dell'Unità di paesaggio comunale di cui è partecipe, con riferimento alle Unità di paesaggio individuate nella apposita tavola della VGP; - l'assetto urbanistico (caratteristiche tipologiche delle aree edificate, funzioni presenti, viabilità).

Per l'area oggetto del PUA le analisi dovranno riguardare, oltre a quanto prescritto dalla legislazione vigente:

- le relazioni ambientali e paesaggistiche con il contesto;
- le condizioni esistenti di accessibilità carrabile e pedonale all'area e della percorribilità interna alla stessa area;
- l'attuale utilizzo degli spazi non edificati, con particolare riferimento agli spazi naturali ed alle alberature ed alle tipologie colturali presenti nel sito o adiacenti;
- le caratteristiche tipologiche e dimensionali dell'edilizia esistente;
- le caratteristiche funzionali dell'edilizia esistente e degli spazi ineditati;
- la quota di superficie impermeabilizzata;
- la disponibilità di fonti energetiche rinnovabili.

2. Al fine di garantire soddisfacenti livelli di qualità urbanistica, paesaggistica, ambientale ed ecologica nella realizzazione degli interventi, la progettazione dei PUA, fermo restando il rispetto dei parametri di cui ai precedenti articoli, dovrà tener conto, in rapporto alle specifiche caratteristiche dell'ambito oggetto del PUA, degli indirizzi di seguito riportati.

Requisiti di qualità dell'assetto urbanistico:

- disegno urbanistico che tenga conto delle relazioni funzionali e fisiche con gli ambiti adiacenti, con attenzione, ove pertinente, alla ricucitura delle aree edificate di frangia;
- raccordi con la viabilità esistente;
- ove le caratteristiche spaziali lo consentano, disposizione degli edifici su fronte strada;
- coerenza delle tipologie edilizie, dei materiali e dei colori con il contesto ambientale;



- disegno unitario degli spazi pubblici scoperti (percorsi carrabili e pedonali, piazze, parcheggi, aree verdi) e buona qualità delle relative sistemazioni;
- decoro delle sistemazioni esterne degli spazi scoperti pertinentenziali privati e coerenza del disegno rispetto al contesto;
- attenzione alle relazioni funzionali interne all'ambito e con il contesto nella localizzazione dei servizi;
- funzionalità urbanistica e edilizia anche per i diversamente abili;
- corretta e qualificata progettazione architettonica degli edifici.

Corretto inserimento paesaggistico in rapporto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'ambito attraverso:

- la scelta, tra le alternative possibili, di quella a minor impatto con l'assetto paesaggistico ed ambientale del contesto in rapporto sia alle caratteristiche dimensionali e costruttive che alle tipologie edilizie;
- il rispetto delle caratteristiche morfologiche dei luoghi;
- lo studio dei profili dei nuovi edifici al fine di tutelare le visuali in rapporto ai coni visivi dalle posizioni di accesso (visione lontana e ravvicinata) e valutazione delle alternative;
- una definizione degli interventi volta a mitigare l'impatto visivo, in particolare mediante la scelta e la disposizione delle specie vegetazionali per le sistemazioni esterne, ove possibile in continuità con quelle presenti nel contesto adiacente.

1. Qualità ecologica dei nuovi insediamenti attraverso scelte progettuali volte alla tutela delle risorse ambientali e della salute umana.

A tali fini vanno previste:

- la sistemazione delle aree di parcheggio a raso con alberature nella misura pari a 1 alberi/stallo e con pavimentazioni drenanti del tipo indicato nel Documento di lavoro dei Servizi della Commissione Europea (Bruxelles, 15.05.2012) SWD (2012) 101 final/2 – Allegato 5, piantumando in testa agli stalli o fra coppie di essi opportune alberature idonee per tipologia di ramificazione e fogliame, per assenza di resine o frutti zuccherini, per scarsa attrattività nei confronti dell'avifauna.;
- la destinazione a verde della superficie dei lotti non occupata da edificazioni sopra o sottosuolo per una quota non inferiore ai parametri specificati negli articoli precedenti, prevedendo altresì la messa a dimora, anche in casi privi di prescrizioni dei precedenti articoli, di almeno 50 alberi di alto fusto per ettaro;
- la pavimentazione della nuova viabilità pedonale con materiali drenanti;
- la valutazione delle scelte progettuali tenendo conto della conservazione delle alberature di alto fusto esistenti;
- la scelta delle alberature ed impianti arbustivi nell'ambito della gamma delle specie autoctone.

Deve inoltre essere valutata e documentata la fattibilità, in rapporto agli aspetti economici ed alle caratteristiche del sito, delle seguenti azioni:

- impiego di fonti energetiche rinnovabili (solare, fotovoltaico, co-generazione ecc.);
- corretto orientamento degli edifici in rapporto all'esposizione solare;
- applicazione dei criteri della bioarchitettura;



- soluzioni tecnologiche e localizzative volte al contenimento dell'esposizione a fattori inquinanti (atmosferico, acustico e campi elettromagnetici);
- risparmio idrico attraverso lo stoccaggio dell'acqua meteorica proveniente dal dilavamento dei tetti, dei cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, da utilizzare per l'irrigazione delle aree verdi e per altri usi non potabili.

Art. 39 – DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE

1. Le potenzialità di trasformazione edilizia e gli obblighi stabiliti dalla VGP sono unitariamente conferiti all'insieme degli immobili compresi in ciascuno degli ambiti soggetti a piano attuativo, indipendentemente dalla collocazione prevista degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. I proprietari di tali immobili sono tenuti a definire, mediante specifici accordi reciproci e successiva convenzione sottoscritta con il Comune, i criteri, le modalità ed i termini temporali con i quali soddisfare unitariamente agli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e alla cessione delle aree per le urbanizzazioni secondarie ed a garantire la perequazione dei benefici e degli oneri.
3. Non concorrono alla potenzialità volumetrica di trasformazione edilizia le aree del sistema infrastrutturale esistente e le aree utilizzate per attività pubbliche esistenti ricadenti all'interno degli ambiti di intervento.

Art. 40 – COMPARTI EDIFICATORI

1. Le trasformazioni ammesse dalla VGP e previste dai PUA possono essere realizzate mediante comparti edificatori, coerentemente con le presenti Norme Tecniche di Attuazione ed il RUEC.
2. Il comparto individuato dal PUA, che indica le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.
3. Le quote edificatorie sono espresse in metri quadrati di superficie utile lorda o in metri cubi di volumetria vuoto per pieno e sono ripartite tra i proprietari in proporzione alla frazione percentuale da ciascuno di essi detenuta del complessivo valore imponibile accertato per l'insieme di tutti gli immobili ricadenti nel comparto.
4. Successivamente alla data di approvazione della VGP, il Comune determina la quantità di quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili inclusi in ciascun comparto, nonché gli obblighi in favore del Comune o di altri soggetti pubblici funzionali all'attuazione del comparto stesso e ne dà comunicazione ai proprietari interessati.
Le quote edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori.
5. Se nel comparto sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile, lo stesso è determinato dall'Ufficio tecnico comunale sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.



6. Ferme restando le quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili, i PUA definiscono le caratteristiche e il dimensionamento degli interventi edilizi funzionali alla realizzazione, nei comparti edificatori, di attrezzature e di altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria coerentemente a quanto previsto dalle NTA e dal RUEC.
7. L'indice perequativo è attribuito a tutte le proprietà del comparto che concorrono proquota alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e alla cessione delle aree per quelle secondarie nonché alla corresponsione degli oneri concessori nelle forme che saranno stabilite dall'Amministrazione Comunale.

Sotto il profilo dell'equità, indifferentemente rispetto alla finale destinazione pubblica o privata delle aree, a tutti i proprietari fondiari sono garantiti i rispettivi diritti edificatori che potranno integralmente esercitare sul terreno stesso di loro proprietà o su un altro destinato a edilizia privata in conformità con le soluzioni progettuali del PUA.

8. La modalità di attuazione del principio della perequazione è il comparto continuo. Quando la superficie edificabile e la superficie oggetto di cessione sono contenute nella stessa area di trasformazione individuata nel "piano operativo", la perequazione viene attuata secondo la rifusione fondiaria di comparto tipica della lottizzazione convenzionata.
9. Sotto il profilo dell'efficacia, la perequazione consente all'Amministrazione Comunale di acquisire, in accordo con la proprietà e a titolo gratuito, i suoli necessari alla collettività o le aree meritevoli di tutela ambientale.
10. Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna o possibile dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, il Consiglio Comunale, su proposta della Giunta Comunale, può eccezionalmente disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore degli immobili, tenendo conto del loro stato di fatto e di diritto, rispetto a quello di aree ricadenti nella stessa zona omogenea. L'intervento edilizio con monetizzazione degli standard potrà essere assentito, previo accertamento che nella zona di trasformazione di riferimento la riduzione degli standard non determini dotazione inferiore ai valori minimi per abitante fissati dalla normativa vigente.

Art. 41 – MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO

1. L'attuazione della VGP comprende la realizzazione di interventi in regime diretto, convenzionato e di interventi mediante piani urbanistici attuativi.
2. In relazione al dimensionamento residenziale del piano, gli interventi consentiti concorrono alla riduzione dei fabbisogni decennali, in quanto comprendenti anche interventi di variazione della destinazione di unità immobiliari da altro uso a residenza, di riuso residenziale di sottotetti, di completamento di edifici incompleti, anche in applicazione della normativa derogatoria del "piano casa".
3. Il Comune attiverà pertanto un monitoraggio continuo e sistematico degli interventi, con verifiche annuali della quota residua di fabbisogno insoddisfatto onde programmare tempestivamente eventuali adeguamenti, aggiornamenti o varianti del piano operativo.



TITOLO IV – PIANO OPERATIVO DELLA VARIANTE GENERALE AL PUC

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 42 – FINALITÀ, VALIDITÀ TEMPORALE ED EFFICACIA DEL “PIANO PROGRAMMATICO-OPERATIVO” DELLA VARIANTE GENERALE AL PUC

1. La componente programmatico-operativa della Variante Generale al PUC, a norma dell'art. 3 della legge regionale 16/2004 e del Regolamento regionale di attuazione del governo del territorio n. 5/2011, individua e disciplina, in conformità con le disposizioni della componente strutturale ed in coerenza con il quadro strategico, le aree che saranno oggetto di interventi di trasformazione prevalentemente mediante PUA nel quinquennio successivo all'approvazione della Variante Generale al PUC.
2. Il “piano programmatico-operativo” contiene anche l'Atto di programmazione degli interventi e costituisce riferimento per la definizione del programma triennale delle opere pubbliche e dei relativi aggiornamenti annuali.
3. La individuazione dei suoli coinvolti comporta la conformazione edificatoria e, se del caso, espropriativa dei suoli medesimi.

Art. 43 – CONFORMITÀ DELLA COMPONENTE OPERATIVA ALLE DISPOSIZIONI STRUTTURALI

1. Le disposizioni del Piano operativo sono conformi con le strategie, le direttive, gli indirizzi e le invarianti strutturali definite dal Piano Strutturale.
2. Per le porzioni di territorio prive di specifica disciplina di dettaglio nel Piano Operativo e non ricomprese nella relativa zonizzazione, trovano applicazione diretta ed esclusiva le disposizioni, le direttive e gli indirizzi strategici stabiliti dalle NTA del Piano Strutturale.

Art. 44 – CONTENUTI DEL PIANO PROGRAMMATICO-OPERATIVO DELLA VARIANTE GENERALE AL PUC

1. Il “piano programmatico-operativo” della Variante Generale al PUC del Comune di Capriglia Irpina è conforme al quadro normativo acquisito in Campania, del quale mira a valorizzare le innovazioni qualificanti.
2. Le sue disposizioni riguardano:
 - a) la precisazione degli interventi ammissibili negli ambiti urbani non agricoli;
 - b) la individuazione degli ambiti oggetto di trasformazione e la loro articolazione in funzione delle principali trasformazioni;
 - c) l'indicazione delle destinazioni d'uso ammesse;
 - d) la definizione di parametri urbanistici ed edilizi;
 - e) la definizione della eventuale quota di attrezzature pubbliche di cui al D.I. 1444/68 da realizzare nell'ambito;
 - f) la quota da destinare ad edilizia residenziale sociale delle nuove abitazioni previste;
 - g) le modalità di attuazione degli interventi;



- h) i criteri e gli indirizzi volti ad orientare l'assetto urbanistico, l'inserimento paesaggistico nel contesto e la qualità ecologica degli interventi.
3. La realizzazione degli interventi può comportare forme ulteriori di programmazione o pianificazione urbanistica esecutiva, specificate nei singoli articoli.

Art. 45 – ELABORATI DEL “PIANO PROGRAMMATICO-OPERATIVO” DELLA VARIANTE GENERALE AL PUC

Costituiscono elaborati del “piano programmatico-operativo” della Variante Generale al PUC:

- Tavola PO.1, “Zonizzazione” 5000;
- Tavola PO.1a, “Zonizzazione” 2000;
- Tavola PO.1b, “Zonizzazione” 2000;
- Tavola PO.1c, “Zonizzazione” 2000;
- Atti di programmazione

Art. 46 – AREE ED INTERVENTI OGGETTO DEL “PIANO PROGRAMMATICO-OPERATIVO” DELLA VARIANTE GENERALE AL PUC

Le trasformazioni previste e disciplinate dal “piano programmatico-operativo” interessano porzioni di territorio – diverse dalle Zone agricole – edificate e parzialmente edificate, ricadenti nel territorio urbanizzato.

In particolare le zone disciplinate sotto il profilo attuativo dalla presente componente programmatico-operativo sono le seguenti:

Zonizzazione

- Zona B1 - Zone sature di edificazione recente;
- Zona B1* - Piano di zona vigente;
- Zona B2 - Zone di completamento;
- Zona C* - Piani urbanistici attuativi pregressi;
- Zona D – Impianti produttivi di progetto;
- Zona F1 – Zona di rigenerazione urbana e rivalorizzazione della proprietà pubblica;
- Zona F2 – Dotazioni urbane funzionali alla resa dei servizi ecosistemici;
- Standard urbanistici di progetto.

Sistema della mobilità

- Viabilità esistente da ampliare

Art. 47 – ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI

A norma dell'art. 9 del Regolamento regionale n. 5/2011, la componente operativa della VGP include gli atti di programmazione degli interventi di cui all'art. 25 della legge regionale 16/2004 e ss.mm.ii., i quali, in particolare, raccordano le disposizioni programmatiche della VGP con il programma triennale delle opere pubbliche.



PARTE II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI, DEGLI ELEMENTI E DEGLI INTERVENTI COMPRESI NEL PIANO OPERATIVO

Art. 48 – ZONA B

1. Gli Insediamenti residenziali consolidati e da consolidare, nonché gli insediamenti lineari, si articolano in:
 - Zone B1- zone sature di edificazione recente,
 - Zona B2 - zone recentemente edificate di completamento;
2. Sono fatti salvi gli interventi programmati e finanziati in applicazione della legge 219/1981.

Art. 49 – B1 - ZONE SATURE DI EDIFICAZIONE RECENTE

1. La VGP ritiene ammissibili interventi di manutenzione e adeguamento edilizio, riqualificazione degli spazi scoperti privati e pubblici e integrazione con nuove attrezzature pubbliche ed eventuali quote di nuove residenze e servizi privati.
2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso (anche per eventuali subentri):
 - residenze;
 - garage individuali o depositi;
 - autorimesse e garage non pertinenziali;
 - servizi pubblici, anche gestiti in concessione da privati o soggetti misti;
 - uffici pubblici;
 - associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
 - ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo;
 - attività artigianali con esclusione – previo parere della competente ASL – delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori;
 - attrezzature a carattere religioso;
 - commercio;
 - sale di riunione e di spettacolo;
 - uffici privati e studi professionali;
 - attività ricreative;
 - servizi sanitari, assistenziali, sociali, culturali di proprietà e gestione privata.
3. Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione della VGP (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94. È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.N. 765/67 o della L.N 122/89.
4. Per le sedi di attività economiche sono consentite le destinazioni commerciali, artigianali o industriali in atto. Eventuali modificazioni all'interno delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti della specifica destinazione nell'ambito della medesima categoria, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.



5. Sugli edifici esistenti, legittimamente costruiti o condonati, gli interventi ammessi sono quelli di:
 - manutenzione ordinaria;
 - opere interne;
 - manutenzione straordinaria;
 - risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia; l'intervento comprende anche il completamento delle finiture di edifici parzialmente costituiti dalle sole strutture portanti;
 - riutilizzazione residenziale dei sottotetti esistenti secondo criteri e parametri della legge regionale 15/2000 adeguati dalla Finanziaria regionale del 2013 che ha modificato i limiti dimensionali per il recupero abitativo del sottotetto (altezza media interna minima di 2,20 m e altezza minima alla parete di 1,40 m);
 - variazione di destinazione;
9. Al fine di promuovere il rinnovo e il riuso del tessuto edilizio esistente e agevolare la riqualificazione di ambiti urbani degradati, anche segnati dalla presenza di edifici dismessi o in via di dismissione, sono consentiti, in ragione della loro natura e nel rispetto della pianificazione paesaggistica vigente e delle previsioni di cui al decreto legislativo 42/2004, interventi di ristrutturazione edilizia di singoli edifici che comprendano anche demolizione e ricostruzione con modifiche di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche e modifiche di destinazione d'uso ai sensi del comma 4 dell'articolo 2 della legge regionale 10 agosto 2022, n. 13 nel perseguimento dei principi di contenimento del consumo del suolo, di efficientamento energetico e adeguamento alla normativa sulla sicurezza delle costruzioni.
10. Per gli interventi edilizi sono consentiti incrementi volumetrici fino a un massimo del venti per cento rispetto alla volumetria esistente, per interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, e del trentacinque per cento per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione nel rispetto delle norme sulle altezze, sulle distanze e dei diritti terzi.
11. Gli interventi di cui al precedente comma, ai sensi della legge regionale 10 agosto 2022, n. 13 (Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente), devono perseguire i principi di contenimento del consumo del suolo, di efficientamento energetico e adeguamento alla normativa sulla sicurezza delle costruzioni.
12. Per realizzare gli interventi che consentono un incremento volumetrico del trentacinque per cento è obbligatorio cedere le aree per il soddisfacimento degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968, come disciplinati dalla normativa regionale. Qualora l'acquisizione di tali aree non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, ovvero laddove non risulti possibile al privato reperire aree libere nella zona omogenea d'intervento, il Comune dispone che, in luogo del conferimento anche parziale delle aree, sia corrisposta una somma corrispondente al relativo valore di mercato.
13. Nelle quote di *Zone B1* ricadenti in zone del vigente PSAI caratterizzate da qualunque livello di pericolosità da frana gli eventuali interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione con ricostruzione di cui al precedente comma sono subordinati a studi idrogeologici di dettaglio



che specifichino le soluzioni tecnologiche e costruttive più opportune, nonché al parere della competente Autorità di bacino.

14. Nelle Zona B1 - Zone sature di edificazione recente le aree inedificate restano vincolate alla inedificabilità, al netto delle premialità edilizie, con conservazione ed incremento delle superfici non pavimentate sistemate a verde ed alberate. In particolare, è prescritta la conservazione dei giardini e degli orti pertinenziali, con l'obbligo di richiesta preventiva di autorizzazione comunale al taglio di alberature d'alto fusto. Non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti aree verdi se la copertura del terreno al di sopra del solaio di calpestio risulti di spessore insufficiente alla permanenza della vegetazione esistente.
15. Nelle zone B1, la VGP si attua mediante intervento diretto, salvo per gli interventi di cui al comma 10, 11 e 12 per i quali è previsto intervento diretto convenzionato (Art. 28 bis DPR 380/2001 e smi).

Art. 50 – B2 - ZONE DI COMPLETAMENTO

1. Comprendono i lotti inedificati in contesti urbani con rapporti di copertura e indici di edificazione corrispondenti a quelli minimi definiti dal DI 1444/1968.
2. Per le zone di completamento, sono ammissibili interventi in regime diretto di edificazione residenziale – previo studio geologico di dettaglio, quando prescritto dal PSAI – rispettosi dei seguenti limiti, indici e parametri:
 - Indice fondiario di edificabilità: minore o eguale a 1 mc/mq; di cui almeno il 30% con funzione non residenziali di cui al seguente comma.
 - Altezza massima: 10,50 m;
 - Rapporto di copertura: 40 %;
 - È ammissibile anche un piano interrato non abitabile adibito ad autorimessa ed impianti tecnici;
 - Indice di permeabilità: 60 % delle aree scoperte di pertinenza prive di pavimentazioni e piantumate con alberi e arbusti.
3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso (anche per eventuali subentri):
 - residenze;
 - garage individuali o depositi;
 - autorimesse e garage non pertinenziali;
 - servizi pubblici, anche gestiti in concessione da privati o soggetti misti;
 - uffici pubblici;
 - associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
 - ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo;
 - attività artigianali con esclusione – previo parere della competente ASL – delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori;
 - attrezzature a carattere religioso;
 - commercio;
 - sale di riunione e di spettacolo;
 - uffici privati e studi professionali;
 - alberghi, pensioni, bed & breakfast e simili;
 - servizi sanitari, assistenziali, sociali, culturali di proprietà e gestione privata.



4. Gli interventi si attuano in modalità diretta, a eccezione dei lotti compresi nella fascia di rispetto cimiteriale (tra i 100 e i 200 metri) o classificati come insediamenti lineari nella componente strutturale, per i quali la trasformazione deve attuarsi mediante PdC convenzionato (Art. 28 bis DPR 380/2001 e smi).

Art. 51 – B1* - PIANO DI ZONA VIGENTE E C* - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI PREGRESSI

1. Nella zona B1* - *Piano di zona vigente* vigono le disposizioni dei PUA entro i termini legali di validità delle stesse.
1. Nella zona C* - *Piani Urbanistici Attuativi Pregressi*, corrispondenti alle aree oggetto di piani urbanistici attuativi progettati nel rispetto del previgente PUC ed in avanzata fase dell'iter di approvazione, sono ammessi gli interventi previsti nei medesimi PUA, previa conclusione del citato iter di approvazione secondo il procedimento già iniziato e stipula dell'apposita convenzione.

Art. 52 – D - IMPIANTI PRODUTTIVI DI PROGETTO

1. Individua un'area destinata ad insediamenti produttivi di nuovo impianto.
2. In tale zona le trasformazioni, che si attuano mediante intervento diretto convenzionato (Art. 28 bis DPR 380/2001 e smi).
3. La trasformazione dovrà garantire il mantenimento di adeguate condizioni ecologiche (permeabilità dei suoli, piantumazioni ed alberature, spazi verdi).
4. Nella zona D2, gli interventi sono regolati dai seguenti indicatori edilizi e urbanistici:
 - Rapporto di copertura: 50 %;
 - Indice minimo di permeabilità: 60% delle superfici pertinenziali scoperte.
 - Altezza massima: 10,50 m;
 - distanza minima dai confini: 5 ml;
 - distanza minima da altri fabbricati: 10 ml;
 - distanze minime dalle strade pari a quelle fissate dal D.lgs. n. 285 del 30.4.1992;
 - Ial_b = 2 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti.
5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività industriali, artigianali, commerciali e terziarie in genere, aree logistiche (magazzini e depositi), laboratori di ricerca volti anche all'accelerazione ed ottimizzazione dei processi produttivi.
6. Ove ammessi dal Siad, sono consentiti gli esercizi commerciali per la vendita di merci ingombranti di cui all' art. 24, comma 1 lettera l) della L.R. 7/2020, e le medie strutture di vendita alimentari e non di cui all' art. 24, comma 1 lettere b) e c) della L.R. 7/2020).

Art. 53 – STANDARD URBANISTICI DI PROGETTO

1. Comprende le aree per nuove attrezzature pubbliche di cui al DM 1444/68.
2. La tipologia di Standard da assegnare alle aree individuate negli elaborati grafici come *Standard Urbanistici di Progetto* avviene mediante Delibera di Consiglio Comunale sulla base di progetti esecutivi delle specifiche attrezzature.
3. È consentita la realizzazione e/o la gestione delle attrezzature da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati mediante PdC Convenzionato (Art. 28 bis DPR 380/2001 e smi).



4. Nei suddetti ambiti si dovrà provvedere all'individuazione delle aree da destinare alle attrezzature religiose, ai sensi della legge regionale 5 marzo 1990 n. 9.

Art. 54 – F1 – ZONA DI RIGENERAZIONE URBANA E RIVALORIZZAZIONE DELLA PROPRIETÀ PUBBLICA

1. La zona comprende aree di proprietà pubblica caratterizzati dalla presenza di strutture dismesse e criticità geomorfologiche.
2. La disciplina della zona persegue l'integrazione tra la sicurezza del territorio e la creazione di nuovi standard prestazionali e di infrastrutture blu-verdi polifunzionali.
3. Le funzioni insediabili sono quelle di interesse pubblico, interesse generale, ivi comprese le Residenze Sanitarie Assistenziali (RSA) volte a garantire l'accoglienza, la cura, il recupero funzionale e l'assistenza medica e infermieristica di persone anziane non autosufficienti o soggetti con disabilità, il terziario, il terziario avanzato e ove ammessi dal Siad, sono consentiti gli esercizi commerciali per la vendita di merci ingombranti di cui all' art. 24, comma 1 lettera l) della L.R. 7/2020, e le medie strutture di vendita alimentari e non di cui all' art. 24, comma 1 lettere b) e c) della L.R. 7/2020).
4. Ai fini del corretto funzionamento delle strutture di cui al comma precedente, si intendono sempre ammessi — in quanto parti integranti, complementari o accessorie della funzione principale — tutti i locali, i manufatti, le attività e i servizi strettamente necessari al funzionamento, alla gestione e alla manutenzione delle strutture stesse, quali a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo: uffici amministrativi e di gestione, spazi di accoglienza e portineria, mense, cucine e locali di ristoro interni, depositi, magazzini, locali tecnici, impianti tecnologici etc.
5. Gli interventi sono attuati prioritariamente attraverso PUA di iniziativa pubblica e/o privata ad eccezione della realizzazione di funzioni di interesse pubblico e generale di cui al comma 3 per le quali è previsto l'intervento diretto.
6. Le NTA del PUA definiranno tutti i parametri e le condizioni (ivi inclusi gli standard urbanistici) da osservare per la effettiva trasformazione. In particolare, verrà garantita la conservazione delle alberature di alto fusto eventualmente esistenti.
7. Al fine di agevolarne l'attuazione, il Piano Operativo suddivide la zona in comparti. Ciascun comparto può essere attuato singolarmente o sviluppato in forma congiunta con altri comparti, fermo restando il rigoroso rispetto delle prescrizioni e delle indicazioni complessive del PUA.
8. L'attuazione dei comparti interessati dalla presenza di condizione di pericolosità elevata e molto elevata è subordinata ad interventi di mitigazione secondo le modalità previste dal PSAI Liri Garigliano Volturno.

Art. 55 – F2 - DOTAZIONI URBANE FUNZIONALI ALLA RESA DEI SERVIZI ECOSISTEMICI

1. Le zone identificate come dotazioni urbane funzionali alla resa dei servizi ecosistemici individuano le aree collocati tra la zona urbana e le zone agricole.
2. La loro funzione è quella di evitare la saldatura dei centri abitati, mediante la tutela delle attività agricole, gli elementi della naturalità e del paesaggio, rendendo così ben visibile il limite tra il centro abitato e zone agricole e contenendo il fenomeno dell'edilizia diffusa. Tali aree devono mantenere il loro carattere rurale multifunzionale ed essere, prioritariamente,



prima dell'esecuzione di qualsivoglia intervento, essere assoggettate alla riqualificazione naturalistica ed agraria. Tali aree hanno lo scopo di favorire la de-impermeabilizzazione dei suoli e la realizzazione di "sistemi di drenaggio urbano sostenibile, mitigare gli effetti delle isole di calore e migliorare il microclima locale, assorbire le emissioni inquinanti derivanti dalle attività urbane e infrastrutturali e garantire la continuità della Rete Ecologica.

3. *Le dotazioni urbane funzionali alla resa dei servizi ecosistemici* sono da considerare aree non trasformabili e pertanto è vietato ogni intervento di trasformazione e/o utilizzazioni improprie, non connesso all'attività agricola, suscettibile di indurre fenomeni di degrado ambientale. Si ritengono ammissibili:
 - interventi funzionali alla riduzione del rischio idraulico e idrogeologico;
 - Creazione di boschi lineari e siepi campestri utilizzando esclusivamente specie autoctone non invasive.
 - Realizzazione di bacini di infiltrazione, giardini della pioggia e fossi inerbiti per la gestione delle acque meteoriche.
 - la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale;
 - la realizzazione – con esclusione di asfalti, bitumi e simili – della viabilità interpodereale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate;
 - Percorsi ciclo-pedonali realizzati esclusivamente con materiali naturali o drenanti (terra stabilizzata, ghiaia legata), integrati da filari alberati.
 - la protezione fisica e la tutela, anche attraverso le opportune attività di controllo ecologico e sanitario, dei pozzi che attingono alle falde idriche superficiali e profonde;
 - la eventuale realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
 - la eventuale realizzazione di attrezzature pubbliche e di impianti tecnologici per pubblica utilità;
 - Orti urbani e agricoltura sociale, purché condotti con metodi biologici e privi di strutture fisse impattanti.
 - gli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 sulle sedi di eventuali attività extragricole legittimamente costruite o regolarmente condonate.
4. Attività e destinazioni diverse eventualmente in atto in edifici o sistemazioni dei quali sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione della VGP sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa.
5. Sugli edifici legittimamente esistenti o compiutamente condonati sono ammessi interventi di cui all'art. 18 delle presenti norme.
6. I lotti di aziende agricole ricadenti, anche in parte, in zona F2 concorrono all'edificabilità secondo gli indici e parametri della zona agricola ad essa contigua.

Art. 56 – VIABILITÀ ESISTENTE DA AMPLIARE

1. Si attuano mediante specifici progetti esecutivi di iniziativa pubblica debitamente approvati e finanziati o, nel caso ricadano all'interno di aree di trasformabilità, attraverso piani attuativi che possono eventualmente proporre soluzioni di tracciato parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di rispetto della geomorfologia, di migliore fruibilità degli spazi pubblici e/o di sicurezza e funzionalità delle reti di mobilità.



TITOLO V– NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 57 – NORME FINALI

1. Le disposizioni contenute nelle presenti Nta non costituiscono né concorrono alla sanatoria di opere illegittimamente realizzate e i relativi interventi non si applicano a singoli edifici, unità immobiliari o loro parti che non abbiano conseguito titoli abilitativi in sanatoria o per i quali non si sia formato il silenzio-assenso di cui alle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 e Lr 10/2004 e loro modifiche e integrazioni.
2. In tutte le zone gli interventi di cui all'art.9 della Legge 219/81 sono ammessi nel rispetto delle norme della medesima Legge e successive modifiche ed integrazioni, anche in deroga alle presenti norme, purché effettivamente assistiti dal competente titolo abilitativo e dalla utilizzazione del contributo finanziario di cui alla L.219/81.
3. È fatta salva l'attuazione dei permessi di costruire rilasciati alla data di deliberazione in giunta della proposta di Puc, ai sensi dell'art. 24 della Lr 16/2004, purché nel rispetto dei tempi di inizio e fine lavori di cui all'art. 15 del Dpr 380/2001.
4. La base cartografica utilizzata per la redazione della VGP è la Carta Tecnica Regionale della Campania aggiornata al 2020. Al fine di preservare lo stato dei luoghi, sono fatte salve tutte le trasformazioni successive alla redazione della base cartografica ed antecedenti l'adozione della purché legittimamente assentite se non indicate in legenda come "Edifici recenti non presenti in cartografia".
5. In caso di una approssimazione o inesattezza meramente grafica fa fede la documentazione agli atti e in possesso degli Uffici Comunali di competenza.
6. Qualora in contrasto, le presenti Nta prevalgono sui contenuti grafici e prescrittivi degli elaborati costituenti il Puc.



APPENDICE

CAPO 1 INDICI

art. 1 – Indici urbanistici

S.T. Superficie territoriale

Si definisce superficie territoriale la superficie complessiva di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante piano urbanistico attuativo, comunque denominato.

È comprensiva della superficie fondiaria, delle aree per le infrastrutture e per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle aree per attrezzature e spazi collettivi.

S.F. Superficie fondiaria

È la superficie delle aree utilizzabili a fini edificatori, al netto delle strade destinate al pubblico transito; essa, pertanto, risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte -pavimentate o meno- di pertinenza della costruzione.

Superficie permeabile

È la superficie non interessata da opere che impediscano la permeabilità dell'acqua piovana nel sottosuolo.

U.T. Indice di utilizzazione territoriale = $S.U./S.T.$

È la massima superficie utile (S.U.), espressa in mq, costruibile per ciascun mq della superficie territoriale (S.T.).

U.F. Indice di utilizzazione fondiaria = $S.U./S.F.$

È la massima superficie utile (S.U.), espressa in mq, costruibile per ciascun mq della superficie fondiaria (S.F.).

I.T. Indice di fabbricabilità territoriale = $V.C./S.T.$

È il volume massimo complessivo (V.C.), espresso in mc, costruibile per ciascun mq della superficie territoriale (S.T.).

I.F. Indice di fabbricabilità fondiario = $V.C./S.F.$

È il volume massimo complessivo (V.C.), espresso in mc, costruibile per ciascun mq della superficie fondiaria (S.F.).

Quando siano prescritti sia l'indice di fabbricabilità che quello di utilizzazione va sempre applicato il parametro tra i due che risulta più restrittivo, in base all'altezza interpiano – esistente o prevista – nell'edificio (o negli edifici) di cui calcolare superficie utile e volume.

Indice di permeabilità

È il rapporto minimo ammissibile tra la superficie permeabile e la superficie territoriale.

art. 2 – Indici edilizi

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, per “terreno sistemato” s'intende la configurazione della superficie del terreno circostante l'edificio quale risulta dalla realizzazione delle sistemazioni esterne delle aree di pertinenza, da prevedere obbligatoriamente in ciascun progetto edilizio, ovvero dalla sistemazione, in atto o prevista da progetti approvati, degli spazi pubblici su cui l'edificio sia eventualmente prospiciente.

S.U. Superficie utile lorda



È la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, scale ecc.). Negli edifici con destinazione residenziale, dal computo della S.U. sono esclusi:

- i porticati pubblici e quelli privati se asserviti al pubblico transito; sono altresì esclusi dalla S.U. i porticati privati di residenze rurali isolate ubicate nelle zone agricole E;
- i balconi se hanno superficie minore al 10% della superficie utile dell'alloggio e sporgenza non superiore a ml 2,00 (che costituisce limite assoluto invalicabile di sporgenza) ovvero se hanno superficie eguale o superiore al 10% della superficie utile dell'alloggio e sporgenza non superiore a ml 0,80: ove si eccedano l'uno o l'altro dei limiti indicati è da computare nella S.U. la superficie relativa alla sporgenza superiore a ml 0,80;
- le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, i locali per depositi, le autorimesse, le cantine, tutti con le relative scale di accesso, sempre che non abbiano altezza netta superiore a ml 2,40 e non emergano rispetto al terreno sistemato più di cm 100, misurati all'intradosso del solaio, e che siano utilizzati esclusivamente dai residenti nell'edificio.

Negli edifici con destinazioni non residenziali, dal computo della S.U. sono esclusi le pensiline, gli spazi di parcheggio, i locali di sgombero e di deposito a servizio delle attività svolte, nonché la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente, comunque per una superficie non eccedente la superficie coperta (S.C.).

S. C. Superficie coperta

È la superficie della proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili (S.U.) dell'edificio.

R.C. Rapporto di copertura = S.C./S.F.

È il rapporto massimo ammissibile fra la superficie coperta e quella fondiaria.

SUA Superficie utile abitabile

Per superficie utile abitabile s'intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, squarci, vani di porte e finestre, logge e balconi se di profondità non superiore a m 0,80, conteggiando invece in essa la quota delle proiezioni di balconi e sporti eccedente detta profondità. In caso di alloggi su più piani le scale interne di collegamento fra due piani si conteggiano una volta sola.

H.F. Altezza delle fronti

Ai fini della determinazione delle distanze fra fabbricati e dai confini, l'altezza delle fronti:

- negli edifici con copertura piana, è data dalla differenza fra la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio e la quota media della intersezione della fronte con il terreno sistemato; eventuali parapetti non incidono sulla determinazione dell'altezza dell'edificio;
- negli edifici con copertura inclinata, è data dalla differenza fra la quota della linea di gronda, se l'inclinazione della copertura è uguale o inferiore al 60% -oppure, in caso di inclinazione maggiore, fra la quota della linea di colmo più alta- e la quota media della intersezione della fronte con il terreno sistemato.

H.M. Altezza massima del fabbricato

È l'altezza massima tra quelle delle varie fronti (H.F.) dell'edificio.

N.P. Numero massimo dei piani abitabili

È costituito dalla somma dei piani fuori terra, ivi inclusi il seminterrato se dotato di altezza tale da consentire anche usi diversi da quelli per cantine, autorimesse, depositi immondizie, centrale termica o cabina elettrica secondaria, cioè se dotato di altezza netta eguale o superiore a ml 2,40, ed il



sottotetto se abitabile purché dotato di altezza netta media non inferiore a ml 2,70 e altezze nette non inferiori a ml 3,30 al colmo e a ml 1,60 ai muri perimetrali; i sottotetti esistenti con dimensioni corrispondenti a quelle della LRC 15/2000 e ss.mm.ii. possono essere recuperati a fini abitativi se non eccedenti il numero massimo di piani consentito dalla normativa di zona.

V.C. Volume del fabbricato

È pari alla somma dei prodotti delle superfici utili (S.U.) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da calpestio a calpestio, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'estradosso dell'ultimo solaio, se piano, ovvero come media ponderata delle altezze, se i solai sono inclinati. Negli edifici esistenti il computo del volume da calcolare per la eventuale ricostruzione o l'ampliamento può includere il piano seminterrato o interrato ma non i locali ricavati dalla copertura dei cortili, le tettoie e tutte le eventuali superfetazioni nonché le edificazioni abusive.

H.V. Altezza virtuale = V.C./SUA

È rappresentata, ai fini dell'art. 43 della L.N. 457/78, dal rapporto tra il volume (V.C.) e la superficie utile abitabile (SUA).

V.T. Volumi tecnici

I volumi strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, televisivo, per il condizionamento o la semplice ventilazione, per l'ascensore, per la protezione da fulmini) che non possono -per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi- trovare luogo entro il corpo dell'edificio esistente o realizzabile nei limiti delle presenti Norme. Non costituiscono volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero, i locali interrati. I sottotetti non abitabili e non praticabili (altezza media interna non superiore a m 1,20) vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico solo se privi di scala permanente di accesso.

CAPO 2 REQUISITI DI DISTANZA

art. 3 – Calcolo delle distanze

1. Criteri di misurazione. La distanza di un edificio da qualunque altro riferimento assunto (altro edificio, confine, strada, ferrovia ecc.) s'intende misurata in ragione della lunghezza del segmento minimo congiungente la sagoma planivolumetrica dell'edificio con tale riferimento.

Nel caso di elementi in aggetto dell'edificio (balconi, pensiline o simili) la distanza s'intende misurata in ragione del segmento minimo congiungente tali elementi con il riferimento assunto, fatto salvo quanto specificato al successivo art. 5.

Ove sia espressamente richiesto il rispetto di un requisito di distanza minima tra eventuali strutture o piani interrati degli edifici e altro riferimento, tale distanza si intende misurata in ragione della lunghezza del segmento minimo congiungente la superficie esterna della struttura interrata con il riferimento assunto.

art. 4 – Distanze minime degli edifici dai confini di proprietà e dalle aree a destinazione pubblica

La distanza degli edifici dai confini di proprietà e di zona dovrà essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di ml 5,00. Per quanto riguarda le distanze dalle strade possono essere prescritte, nelle planimetrie dei piani urbanistici, con apposita simbologia, distanze inferiori o superiori.



La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere ridotta a ml 0,00 se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti o se preesiste edificio con parete cieca in confine.

art. 5 – Distanze minime tra edifici

In caso di ricostruzione totale o parziale di fabbricati esistenti posti tra loro a distanza inferiore a quella pari all'altezza del più elevato degli edifici o al limite assoluto di ml 10, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computate senza tener conto di superfetazioni, ossia di costruzioni aggiuntive di epoca recente, prive di valore storico, artistico o ambientale.

Per le nuove costruzioni è prescritto che la distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) in caso di prospicienza diretta, anche quando una sola parete sia finestrata, sia pari all'altezza della parete più alta, con un minimo assoluto di ml 10.

Le distanze dai confini o dai fabbricati si misurano dal limite esterno della facciata o da quello dei balconi e delle scale a giorno con aggetto superiore a ml 1,20 dal muro dell'edificio.

art. 6 - Applicazione degli indici

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale (I.T. e U.T.) determinano l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del PUC è subordinata alla formazione di P.U.A.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (I.F. e U.F.) determinano l'edificabilità dei singoli lotti sia nel caso di attuazione di P.U.A. approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; essi specificano rispettivamente i volumi e le superfici utili che sono costruibili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione successiva a P.U.A., i totali dei volumi e delle superfici utili che risultano costruibili su singoli lotti non possono superare quelli calcolati applicando alla superficie territoriale gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriali.

Il volume risultante dal prodotto della superficie coperta per l'altezza massima ammissibile non è realizzabile comunque: esso, infatti, corrisponde soltanto ad un solido immaginario al cui interno deve essere comunque compreso l'edificio le cui dimensioni effettive risultano dall'applicazione degli indici U.F. e I.F.