



# SAN CIPRIANO PICENTINO (sa)

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

(L.R. 16 del 22/12/2004 e s.m.i. - L.R. 13 del 10/08/2022 e s.m.i. - Reg. n. 05/2011 e Reg. n. 07/2019)

# PUC

# 2024

Adottato con delib. di G.C. n°47 del 01/03/2024 e adeguato alle osservazioni  
accolte con delibera di G.C. n°91 del 07/06/2024 e n° 114 del 08/08/2024

SINDACO : Sonia Alfano

R.U.P. : ing. Giuseppe Vertullo

1:25000 ○	1:10000 ○	1:5000 ○	1:2000 ○	<input type="checkbox"/>	<b>DISPOSIZIONI STRUTTURALI</b> <i>a tempo indeterminato (ex art.3. co.3 L.R. 16/2004)</i>
				<input type="radio"/>	<b>DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE</b> <i>a tempo determinato (ex art.3. co.3 L.R. 16/2004)</i>
				<input type="radio"/>	<b>ATTI DI PROGRAMMAZIONE (API)</b> <i>(ex art. 25 - L.R. 16/2004)</i>
				<input type="checkbox"/>	<b>RELAZIONE ILLUSTRATIVA</b>
				<input type="checkbox"/>	<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>
				<input type="checkbox"/>	<b>VAS - RAPPORTO AMBIENTALE</b>
				<input type="checkbox"/>	<b>VAS - SINTESI NON TECNICA DEL RAPPORTO AMBIENTALE</b>
				<input type="checkbox"/>	<b>VINCA - STUDIO DI INCIDENZA</b>

Ambito Identitario: Area metropolitana di Salerno, Valle dell'Irno, Picentini

SIGLA

ALLEGATO

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**ET.02**

**02**

PROGETTO URBANISTICO	: dr. arch. Pio Castiello (D.T. Studio Castiello Projects s.r.l.)
STUDIO GEOLOGICO	: dr. Geol. Antonio Toscano
STUDIO AGRONOMICICO	: dr. Agr. Carmine Spina
ZONIZZAZIONE ACUSTICA	: Prof. Gennaro Lepore
STUDIO ARCHEOLOGICO	: dr. Lester Lonardo
VINCA	: Prof.ssa Giuliana Napolitano

Arch. Pio Castiello  
(Direttore Tecnico Studio Castiello Projects s.r.l.)



## SOMMARIO

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI STRUTTURALI .....</b>	<b>3</b>
Art. 1 Articolazione delle disposizioni di Piano .....	3
Art. 2 Prevalenza delle disposizioni di tutela e dei vincoli .....	3
Art. 3 Prevenzione del rischio geologico, sismico e idrogeologico .....	4
Art. 4 Rispetto corsi d'acqua .....	5
Art. 5 Rispetto corpi idrici (sorgenti) .....	6
Art. 6 Distanza di rispetto stradale .....	7
Art. 7 Distanza di rispetto elettrodotti .....	11
Art. 8 Distanza di rispetto metanodotti .....	11
Art. 9 Distanza di rispetto cimiteriale .....	11
Art. 10 Strutture ricettive e vincolo di destinazione .....	11
Art. 11 Tutela dei siti archeologici .....	12
Art. 12 Impianti di distribuzione di carburanti .....	12
Art. 13 Viabilità di Piano .....	13
Art. 14 Misure di salvaguardia .....	13
Art. 15 Definizioni - coordinamento con il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale .....	14
Art. 16 Modalità di attuazione delle previsioni di Piano .....	15
Art. 17 Comparti edificatori perequativi .....	16
Art. 18 Disciplina generale degli interventi di rigenerazione urbana .....	17
Art. 19 Disciplina strutturale .....	20
<b>TITOLO II - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE .....</b>	<b>23</b>
Art. 20 Coordinamento con gli atti di programmazione .....	23
Art. 21 Disposizioni programmatiche di zona .....	23
Art. 22 Zona A - Centro storico - restauro urbanistico e conservazione (cfr. art. 90 Norme PTCP) .....	24
Art. 23 Zona B - Ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano consolidato (cfr. art.94 Norme PTCP) * .....	25
Art. 24 Zona B1 - Riordino e completamento denso del tessuto urbano (cfr. art. 93 Norme PTCP) .....	26
Art. 25 Zona B2 - Lottizzazioni già programmate in corso di completamento (cfr. PRG progressivo) .....	27
Art. 26 Zona C - Integrazione plurifunzionale in ambito urbano e periurbano .....	28
Art. 27 Zona D - Produttiva consolidata .....	29
Art. 28 Zona D1 - Produttiva di nuova programmazione (PIP) .....	30
Art. 29 Zona D2 - Produttiva di nuova programmazione commerciale direzionale (PIP) .....	31
Art. 30 Zona T - Turistica ricettiva .....	32
Art. 31 Zona E - Agricola ordinaria .....	32
Art. 32 Zona E1 - Agricola infraurbana (cfr. art.90 Norme PTCP) .....	36
Art. 33 Zona E2 - Agricola periurbana (cfr. art.83 Norme PTCP) .....	36
Art. 34 Zona E3 - Agricola di tutela paesaggistica e naturalistica .....	37
Art. 35 Zona F1 - Attrezzature comunali pubbliche e di uso pubblico - Standard urbanistici ** .....	38
Art. 36 Zona F2 - Attrezzature religiose .....	39
Art. 37 Zona F3 - Attrezzature cimiteriali .....	39
Art. 38 Zona PU - Parco urbano .....	39
Art. 39 Zona I - Aggregati edilizi prevalentemente residenziali siti in contesti agricoli (cfr. art. 85 Norme PTCP) .....	40
Art. 40 Zona IS - Attrezzature e servizi privati in contesto agricolo .....	40
Art. 41 Zona PA - Parco archeologico .....	41
Art. 42 Zona PF - Parco fluviale * .....	42

*Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono state oggetto di adeguamento alle osservazioni accolte con Delibere di G.C. n.91 del 07/06/2024 e n.114 del 08/08/2024, nonché a quanto indicato nella nota del Resp. Area Tecnica del 20.09.2024 prot. com. 202400011475*

*Le parti oggetto di adeguamento sono evidenziate con scrittura in **grassetto-corsivo** e nota a piè di pagina.*



## TITOLO I - DISPOSIZIONI STRUTTURALI

### Art. 1

#### ARTICOLAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI PIANO

Il Piano Urbanistico Comunale disciplina tutte le attività di iniziativa sia pubblica che privata che comportano una trasformazione significativa del territorio.

Ai sensi dell'art.3, comma 3, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., e dell'art.9, comma 1, del R.R. n.5/2011 e s.m.i., il Piano Urbanistico Comunale si articola in:

- a) disposizioni strutturali, con validità a tempo indeterminato, tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità;
- b) disposizioni programmatiche, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.

La componente strutturale (strategica) di Piano è costituita dagli elaborati grafici contrassegnati dalla sigla "DS" (i.e. "Disposizioni Strutturali"), nonché dal "Titolo I - Disposizioni strutturali" delle NTA e dall'analogo "Titolo I - Disposizioni Strutturali" della Relazione Illustrativa di Piano;

La componente programmatica (operativa) di Piano è costituita dagli elaborati grafici contrassegnati dalla sigla "DP" (i.e. "Disposizioni Programmatiche"), nonché dal "Titolo II - Disposizioni programmatiche" delle Norme Tecniche di Attuazione e dall'analogo "Titolo II - Disposizioni programmatiche" della Relazione Illustrativa di Piano.

### Art. 2

#### PREVALENZA DELLE DISPOSIZIONI DI TUTELA E DEI VINCOLI

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

- delle disposizioni di cui al **D.Lgs. 22.01.2004, n.42** (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e dei vincoli apposti ai sensi del medesimo Codice (o della disciplina previgente in materia);
- per tutte le opere pubbliche, delle disposizioni in materia di **verifica preventiva dell'interesse archeologico**, di cui all'**art.41, comma 4**, del Codice dei contratti pubblici **D.Lgs. 31/03/2023, n.36** (già **art.25 del D.Lgs. n.50/2016**);
- delle disposizioni contenute all'art.94 del **D.Lgs. 03.04.2006, n.152**, circa le aree di salvaguardia delle risorse idriche, e di quelle che riguardano la tutela dei corsi d'acqua;
- delle disposizioni di cui al **D.P.R. 8 settembre 1997, n.357 e s.m.i.**, e relative norme collegate, in materia di conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, per quanto riguarda gli interventi ricadenti nella perimetrazione di *ZSC – Zone Speciali di Conservazione* e/o *ZPS – Zone di protezione speciale*, nel rispetto delle indicazioni della relativa procedura di **Valutazione di Incidenza - VIncA**;
- delle leggi e regolamenti vigenti in materia di **prevenzione del rischio sismico e idrogeologico**, nonché della pianificazione di competenza dell'**Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale**, come meglio specificato al successivo **Art. 3**.

### Art. 3

#### PREVENZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO, SISMICO E IDROGEOLOGICO

Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal Piano Urbanistico Comunale dovranno essere attuate coerentemente con le conclusioni dello **Studio geologico** redatto ai sensi della L.R. n.9/83 e s.m.i., ovvero degli studi geologici di approfondimento, laddove previsti dal Piano o dalla normativa vigente in materia, nonché nel rispetto della seguente pianificazione di competenza dell'**Autorità di Bacino** ed ogni altra disposizione della medesima Autorità:

- **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico [PAI]** della ex Autorità di Bacino Regionale della Campania Sud ed Interregionale del Fiume Sele ed in particolare alla cartografia della "Rivisitazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Sele", adottata con Delibera di Comitato Istituzionale n.20 del 18/09/2012 (GURI n 247 del 22.10.12), ed al Testo Unico Coordinato delle Norme di Attuazione dei PSAI relativi ai bacini idrografici regionali in destra e sinistra Sele ed interregionale del Fiume Sele, adottate con delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale n. 22 del 02/08/2016;
- **Piano di Gestione Acque Distretto Appennino Meridionale [PGA-DAM]** - (Direttiva Comunitaria 2000/60/CE, D.Lgs. 152/06, L.13/09), con DPCM del 10 aprile 2013 (G.U. n. 160 del 10/07/13) e Piano di Gestione Acque II Fase, con delibera n° 1 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino in data 03/03/2016;
- **Piano di Gestione Rischio di Alluvioni Distretto Appennino Meridionale [PGRA DAM]** (Dir. 2007/60/CE, D.Lgs. 49/2010, D.Lgs. 219/2010), con delibera n° 2 Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino in data 03/03/2016.

Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative di Piano e gli studi geologici, geosismici ed idrogeologici sopra richiamati, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questi ultimi.

Si rinvia, inoltre, al **Piano di Emergenza Comunale** approvato con delibera di C.C. n.48 del 18/12/2015 ed eventuali successivi aggiornamenti.

Dovranno, inoltre, essere rispettate la normativa sismica vigente e tutte le eventuali **prescrizioni e penalizzazioni in materia sismica, geologica, idrogeologica e idraulica** contenute nello Studio ex L.R. n.9/83 relativo al Piano Urbanistico Comunale, nonché quelle legate al **rischio idrogeologico e idraulico** come contenute e disciplinate nella pianificazione dell'Autorità di Bacino.

In particolare, nelle parti di territorio per le quali il **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino** prevede una classe **elevata o molto elevata** di **rischio** e/o di **pericolosità** è inibita ogni forma di edificazione ex novo che comporti un diretto aggravio dei pesi urbanistici sulle aree interessate.

In costanza delle predette determinazioni dell'Autorità di Bacino, nelle aree che in virtù della loro attuale caratterizzazione urbanistica sono ricomprese in Zone di Piano suscettibili di possibile trasformazione possono comunque essere effettuati gli interventi consentiti dalle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico rispettivamente per le diverse tipologie ed intensità di rischio e pericolosità, mentre la potenzialità edificatoria eventualmente esprimibile da dette aree applicando gli indici di Piano può essere trasferita su aree geologicamente ed idro-geologicamente idonee ricomprese nella medesima Zona omogenea di Piano purché

nell'ambito del medesimo nucleo abitato (San Cipriano/Vignale – Filetta/Pezzano – Campigliano).

La trasformazione o il mutamento di destinazione dei boschi e dei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico ex R.D. n.3267/1923 sono subordinati alla preventiva autorizzazione, ai sensi degli artt. 22 e 23 della L.R. n.13 del 28.02.87 e dell'art.24 della L.R. n.11 del 07.05.96.

Per tutti i movimenti di terra che saranno effettuati nelle aree sottoposte a vincolo, deve essere richiesta l'autorizzazione di cui alla L.R. n.11/96 artt. 23 e 24.

Ai fini di una migliore **gestione della risorsa idrica**, si pongono le seguenti indicazioni e raccomandazioni (cfr. nota **Autorità di Bacino** Distrettuale dell'Appennino Meridionale **prot.36796 del 29.12.2023**, acquisita al prot. com. 202400000611 del 11/01/2024) da applicare in sede attuativa:

- garantire il mantenimento, per le nuove aree pavimentate non destinate al sedime stradale (eventuali parcheggi e zone di pertinenza degli edifici), la **massima permeabilità possibile del terreno** per le acque meteoriche, attraverso l'impiego di pavimentazioni drenanti, avendo cura di adottare soluzioni idonee ad impedire la contaminazione della falda;
- privilegiare l'impiego di **reti fognarie separate**, predisponendo comunque un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia della piattaforma stradale e delle aree pavimentate destinate al transito e/o alla sosta di automezzi, nel rispetto dei parametri imposti dal D.Lgs. 152/06;
- garantire il rispetto del risparmio idrico, prescrivendo l'installazione nei nuovi insediamenti di dispositivi capaci di **ridurre il consumo di acqua potabile** ed il **recupero delle acque piovane** per irrigazione e pulizia;
- prevedere l'impiego di **reti duali per l'approvvigionamento idrico potabile** ai fini diversi dall'uso umano (lavaggio, pulizia, irrigazione, etc.).

#### **Art. 4**

##### **RISPETTO CORSI D'ACQUA**

Ai sensi del punto 1.7 dell'Allegato alla L.R. 14/82 è vietata ogni nuova costruzione, oltre che le relative opere di urbanizzazione, lungo i torrenti a scarsa portata per una fascia di profondità del limite del demanio di **m.10**.

In tale fascia possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura.

Per gli edifici rurali, ad uso residenziale e non (purché stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo da proprietari coltivatori diretti, da proprietari conduttori in economia, da imprenditori agricoli a titolo principale, da coloni, affittuari o mezzadri), esistenti nelle fasce di rispetto di cui sopra, sono consentiti aumenti di volume non superiori al 10% di quello preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello del corso d'acqua da salvaguardare.

Nella suddetta fascia di rispetto dei corsi d'acqua dovranno, altresì, essere garantite:

- la ricostituzione della vegetazione nelle aree denudate confinanti con le fasce fluviali;
- la conservazione e la gestione della vegetazione presente, con l'esclusivo ricorso a criteri di selvicoltura

naturalistica.

Inoltre, per i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11.12.1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di **150 metri** ciascuna, si applicano le disposizioni di cui al **D.Lgs. 42/2004** e succ. mod. ed int. in materia di vincolo autorizzativo, ferme restando le esclusioni previste dall'art.142, commi 2 e 3, del medesimo D.Lgs. 42/2004.

## **Art. 5** **RISPETTO CORPI IDRICI (SORGENTI)**

Ai sensi dell'art.94 del D.Lgs. n.152 del 03.04.2006, è stabilito che, su proposta delle autorità d'ambito, le regioni, per mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, nonché per la tutela dello stato delle risorse, individuano le aree di salvaguardia distinte in zone di **tutela assoluta e zone di rispetto**, nonché, all'interno dei bacini imbriferi e delle aree di ricarica della falda, **le zone di protezione**.

### **A) Zona di tutela assoluta.**

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere un'estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, *di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione*, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

### **B) Zona di rispetto**

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazione d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa *in zone di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata* in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) *dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;*
- b) *accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;*
- c) *spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;*
- d) *dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche da piazzali e strade;*
- e) *aree cimiteriali;*
- f) *apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;*
- g) *apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;*
- h) *gestioni di rifiuti;*
- i) *stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;*

*l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;*

*m) pozzi perdenti;*

*n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.*

Per gli insediamenti o le attività di cui innanzi, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

### **C) Zone di protezione**

Le zone di protezione devono essere delimitate secondo le indicazioni della Regione per assicurare la protezione del patrimonio idrico. In esse si possono adottare misure concernenti la destinazione del territorio interessato, limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici da inserirsi negli strumenti urbanistici comunali, provinciali, regionali, sia generali sia di settore.

La Regione, al fine della protezione delle acque sotterranee, anche di quelle non ancora utilizzate per l'uso umano, individua e disciplina, all'interno delle zone di protezione, le seguenti aree:

*a) aree di ricarica della falda;*

*b) emergenze naturali ed artificiali della falda;*

*c) zone di riserva.*

In assenza della delimitazione regionale della zona di rispetto, nelle porzioni di territorio circostanti le risorse idriche sotterranee captate è vietato in un raggio di **duecento metri** dal punto di captazione o derivazione l'insediamento dei centri di pericolo e delle attività elencate all'articolo 94, comma 4, del D.Lgs. 03.04.2006, n.152.

## **Art. 6**

### **DISTANZA DI RISPETTO STRADALE**

Per la distanza di rispetto stradale si rinvia all'applicazione del D.Lgs. n.285 del 30/04/1992 e s.m.i. e del DPR n.495 del 19/12/1992 e s.m.i., come da tabelle di seguito riportate, nonché della Circolare 29/12/1997 n. 6709/97 (G.U. n.38 del 16/12/1998).

È consentito il ripristino degli edifici esistenti a parità di volumetria esistente; è consentita inoltre la realizzazione degli impianti igienico-tecnologici eventualmente mancanti e gli ampliamenti degli edifici esistenti con le limitazioni di seguito distinte per tipologia di strada.

#### **1. Canali – alberature – siepi – piantagioni**

##### **FUORI DAL CENTRO ABITATO**

- a) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.;
- b) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento

del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m;

- c) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.
- d) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiori ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 5, e per quelli di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

## **2. Nuove costruzioni – ricostruzioni – ampliamenti fronteggianti strade – muri di cinta - recinzioni.**

Le distanze di rispetto dal confine stradale, anche se non esaurientemente e puntualmente indicate negli elaborati grafici di Piano, vanno applicate come indicato nelle tabelle allegate.

E' consentita la recinzione di aree prospicienti spazi e strade pubbliche mediante impiego di inferriata metallica.

Qualora il sottostante supporto murario sia di proprietà pubblica occorre apposito atto di assenso dell'Ente proprietario.

### **2.1 Ricomposizioni planovolumetriche fronteggianti strade**

La costruzione o l'ampliamento dei fabbricati che concorrono alla ricomposizione delle cortine edilizie fronteggianti le strade è consentita in allineamento ai fabbricati preesistenti più vicini al confine stradale.

**TAB. A - DISTANZE: FUORI DAL CENTRO ABITATO**

A1) NUOVE COSTRUZIONI - RICOSTRUZIONI CONSEGUENTI A DEMOLIZIONI INTEGRALI – AMPLIAMENTI  
FRONTEGGIANTI LE STRADE (D.Lgs. n.285 del 30/04/1992 e s.m.i., DPR n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE		Tipo A AUTOSTRADALE	Tipo B STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	Tipo C STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	Tipo D STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	Tipo E STRADE URBANE DI QUARTIERE	Tipo F STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE	
FASCE DI RISPETTO	IN RETTILINEO	a) FUORI DAL CENTRO ABITATO	60	40	30	-	20 Strade Locali 10 Strade vicinali	
		b) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno delle zone edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi.	30	20	10	-	-	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri  10
	IN CORRISPONDENZA DI INTRAZIONI STRADALI A RASO E ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI	c) FUORI DAL CENTRO ABITATO	<b>INTERSEZIONI STRADALI</b> Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti a) e b) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti a) e b) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi. <b>- ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI</b> È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					
		d) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno della curva	<b>- All'interno della curva</b> si deve assicurare, fuori della proprietà stradale, una fascia di rispetto, inibita a qualsiasi tipo di costruzione o di deposito, osservando le seguenti norme: <b>La fascia di rispetto nelle curve fuori dal centro abitato, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:</b> - nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati nei precedenti punti a) e b); <b>- nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata nei precedenti punti a) e b) in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.</b>					
e) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'esterno della curva	<b>- All'esterno della curva</b> si osservano le fasce di rispetto stabilite per le strade in rettilineo e, quindi, tali fasce risultano indicate nei precedenti punti a) e b).							

A2) COSTRUZIONE O RICOSTRUZIONE DI MURI DI CINTA DI QUALSIASI NATURA E CONSISTENZA LATERALMENTE  
ALLE STRADE (D.Lgs. n.285 del 30/04/1992 e s.m.i., DPR n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE		Tipo A AUTOSTRADALE	Tipo B STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	Tipo C STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	Tipo D STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	Tipo E STRADE URBANE DI QUARTIERE	Tipo F STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE	
FASCE DI RISPETTO	IN RETTILINEO	a) FUORI DAL CENTRO ABITATO	5	5	3	-	-	3
		b) all'interno delle zone edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi.	-	-	-	-	-	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri  1
	IN CORRISPONDENZA DI INTRAZIONI STRADALI A RASO E ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI	c) FUORI DAL CENTRO ABITATO	<b>INTERSEZIONI STRADALI</b> Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti a) e b) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti a) e b) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi. <b>- ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI</b> È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					
		d) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno della curva	<b>- All'interno della curva</b> si deve assicurare, fuori della proprietà stradale, una fascia di rispetto, inibita a qualsiasi tipo di costruzione o di deposito, osservando le seguenti norme: <b>La fascia di rispetto nelle curve fuori dal centro abitato, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:</b> - nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati nei precedenti punti a) e b). <b>- nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata nei precedenti punti a) e b) in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.</b>					
e) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'esterno della curva	<b>- All'esterno della curva</b> si osservano le fasce di rispetto stabilite per le strade in rettilineo e, quindi, tali fasce risultano indicate nei precedenti punti a) e b).							

**TAB. B - DISTANZE: ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO**

B1) NUOVE COSTRUZIONI - RICOSTRUZIONI CONSEGUENTI A DEMOLIZIONI INTEGRALI - AMPLIAMENTI FRONTEGGIANTI LE STRADE (D. lgvio n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i., DPR n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE		Tipo A AUTOSTRADE	Tipo B STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	Tipo C STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	Tipo D STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	Tipo E STRADE URBANE DI QUARTIERE	Tipo F STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE	
RISPETTO DI FASCIA	RETILINEO E/O IN CURVA	a) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO in presenza di strumento urbanistico vigente	30	-	-	20	<i>La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri</i> 10	<i>La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri</i> 5
	IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A RASO	b) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO in assenza di strumento urbanistico vigente	30	-	-	20	20	10
RISPETTO DI FASCIA	IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A RASO	c) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti f) e g) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti f) e g) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.					
	IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A LIVELLI SFALSATI	d) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione, che pregiudichino, a giudizio dell'ente proprietario delle strade, la funzionalità dell'intersezione stessa e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					

B2) COSTRUZIONE O RICOSTRUZIONE DI MURI DI CINTA DI QUALSIASI NATURA E CONSISTENZA LATERALMENTE ALLE STRADE (D. lgvio n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i., DPR n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE		Tipo A AUTOSTRADE	Tipo B STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	Tipo C STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	Tipo D STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	Tipo E STRADE URBANE DI QUARTIERE	Tipo F STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE	
RISPETTO DI FASCIA	RETILINEO E/O IN CURVA	a) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	3	-	-	2	<i>La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri</i> 1	<i>La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri</i> 0,5
	IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A RASO	b) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti f) e g) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti f) e g) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.					
RISPETTO DI FASCIA	IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A LIVELLI SFALSATI	c) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione, che pregiudichino, a giudizio dell'ente proprietario delle strade, la funzionalità dell'intersezione stessa e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					
	Norma comune a tutte le ubicazioni del manufatto (rettilineo, curva, ecc.)		Le recinzioni dovranno essere realizzate in conformità ai piani urbanistici e di traffico e non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell'ente proprietario delle strade, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.					

**Art. 7****DISTANZA DI RISPETTO ELETTRODOTTI**

Fermo restante il rispetto dei limiti di esposizione, valori di attenzione ed obiettivi di qualità prescritti dal D.P.C.M. 8 Luglio 2003, pubblicato sulla G.U. n.200 del 29.08.2003, la distanza da osservare dagli elettrodotti per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati è calcolata secondo quanto disposto dal D.M. 29.05.2008 *“Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti”* - G.U. n.160 del 05.07.2008 - Suppl. Ordinario n.160.

**Art. 8****DISTANZA DI RISPETTO METANODOTTI**

Nelle aree ricadenti nella fascia di rispetto dei metanodotti, da calcolare in base alle disposizioni normative vigenti in materia (cfr. regola tecnica emanata con D.M. 17.04.2008 ed eventuali successivi aggiornamenti), non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni.

Sono tuttavia consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade e di parcheggi.

**Art. 9****DISTANZA DI RISPETTO CIMITERIALE**

Nelle aree ricadenti nella fascia di metri 100 dal perimetro del cimitero non sono ammesse nuove costruzioni a meno delle attrezzature cimiteriali.

Per gli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto, ai sensi dell'art. 28 della Legge 01/08/2002, n.166, sono consentiti interventi di recupero, ovvero funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e cambi di destinazione d'uso, oltre agli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.

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

Inoltre, sono sempre consentite sistemazioni temporanee in caso di calamità naturali.

**Art. 10****STRUTTURE RICETTIVE E VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Le strutture ricettive di cui all'art.6 della L. 17.05.1983 n.217 sono sottoposte a vincolo permanente di destinazione d'uso per attività turistiche ai sensi dell'art.4 della L.R. 28.11.2000 n.16.

Al fine di promuovere la riqualificazione del sistema ricettivo in linea con gli indirizzi di cui all'art.119 delle Norme di Attuazione del PTCP di Salerno, per le attrezzature turistico-ricettive esistenti sono consentiti, a prescindere dalla zona omogenea in cui ricadono, interventi di riqualificazione e ristrutturazione anche mediante ampliamento *una*

*tantum* nella misura massima del 50% della SLP (superficie lorda di pavimento) esistente legittimamente assentita e già destinata alle predette attività turistico-ricettive. Il predetto ampliamento è concesso a fronte della presentazione di uno specifico piano finanziario dell'intervento e concorre ad assorbire la eventuale potenzialità edificatoria aggiuntiva derivante dalle specifiche disposizioni di zona. La possibilità di ampliamento di cui al presente articolo non si applica alle strutture agrituristiche, che al predetto fine seguono la disciplina delle attività agricole.

## **Art. 11**

### **TUTELA DEI SITI ARCHEOLOGICI**

Il PUC persegue l'obiettivo della tutela e valorizzazione dei beni di interesse storico-archeologico, costituiti dalle presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi della legislazione vigente.

In sede di definizione delle modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche, ovvero nel Piano Programmatico del PUC, negli API ex art.25 L.R. n.16/2004, nei PUA e nel RUEC, si dovrà tenere conto delle disposizioni del presente articolo:

1. Nelle aree tutelate ogni intervento edilizio e infrastrutturale e ogni lavoro superficiale, compresi gli interventi di bonifica e per scoli di acque e canali, deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza, a meno degli interventi da realizzare in condizioni di emergenza per la incolumità pubblica.
2. Per le aree cui è attribuito un potenziale interesse archeologico sulla base di ritrovamenti diffusi, per tutti gli interventi bisogna dare comunicazione d'inizio lavori alla stessa Soprintendenza, affinché provveda ad assicurare la eventuale supervisione in caso di scavi e sondaggi.

## **Art. 12**

### **IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI**

L'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti e relativi servizi avviene conformemente alla normativa statale e regionale in materia.

Ai sensi dell'art.122, co.1, della **L.R. 21.04.2020, n.7**, gli impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati in tutte le zone omogenee del presente Piano Urbanistico Comunale, ad eccezione della Zona A, tenendo conto che (cfr. comma 2 dell'art.122) la localizzazione degli impianti di carburanti, comprese le attività complementari ed integrative ottenute in deroga alle norme commerciali di settore, costituisce un mero adeguamento degli strumenti urbanistici in tutte le zone e sottozone dello strumento urbanistico generale non sottoposte a particolari vincoli paesaggistici, ambientali o monumentali e non comprese nelle zone territoriali omogenee A.

Inoltre, ai sensi dei commi 3 e 4 del medesimo art.122:

- i criteri, i requisiti e le caratteristiche delle aree, già individuati dal Comune ai sensi dell'art.2, commi 1 e 2, del D.Lgs. n.32/1998, sono adeguati dallo stesso Comune alle disposizioni del Testo Unico di cui alla L.R. 21.04.2020, n.7, e del Regolamento di Attuazione previsto nell'art.154 della medesima L.R. 21.04.2020, n.7, se non conformi, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore del predetto

Regolamento di Attuazione;

- per i comuni che alla data di entrata in vigore del Regolamento di Attuazione della L.R. 21.04.2020, n.7, non hanno fissato i criteri, i requisiti e le caratteristiche delle aree ai sensi dell'art.2, commi 1 e 2 del D.Lgs. n.32/1998, o non hanno provveduto all'adeguamento entro il termine innanzi detto, si applicano le norme vigenti.

Per gli impianti esistenti alla data di adozione del presente PUC si applicano le disposizioni contenute nei relativi atti autorizzativi, nel rispetto della normativa vigente applicabile.

### **Art. 13** **VIABILITÀ DI PIANO**

Gli elaborati grafici del PUC indicano la viabilità di progetto e quella di potenziamento, limitatamente a quella rilevante a scala di Piano.

La precisazione dei tracciati viari e la definizione delle caratteristiche geometriche delle strade sono rimesse alla fase di progettazione degli interventi, in uno con la previsione di tutti gli accorgimenti atti a garantire la sicurezza stradale e la conformità alle norme emanate ai sensi dell'art.13 del Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285, e succ. mod. ed int.) da ultimo con DM 5 novembre 2001, n. 6792, e succ. mod. ed int.. Le attività progettuali di cui al comma precedente non configurano variante al presente strumento urbanistico.

Fermo restante quanto previsto dall'art.26, co.3, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., non costituisce, altresì, variante al presente strumento urbanistico il potenziamento della viabilità esistente, anche quando non indicato nelle tavole di PUC, ai fini dell'adeguamento alle norme di cui all'art.13 del Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285, e succ. mod. ed int.).

### **Art. 14** **MISURE DI SALVAGUARDIA**

A partire dalla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale (disposizioni strutturali e disposizioni programmatiche) e fino alla sua entrata in vigore, e comunque per non oltre 12 (dodici) mesi dalla data di adozione, è fatto obbligo di sospendere gli atti abilitativi alla realizzazione di interventi edilizi ovvero l'approvazione di strumenti di pianificazione sottordinati che siano in contrasto con le disposizioni normative e grafiche del PUC in corso di approvazione.

L'art.3, co.1, del Regolamento di Attuazione n.5 del 04.08.2011 ribadisce che le predette misure di salvaguardia decorrono dalla data di adozione del Piano.

## Art. 15

### DEFINIZIONI - COORDINAMENTO CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

Il RUEC - Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale - individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, oltre che l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie, nonché disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia e gli altri contenuti di cui all'art.28 della L.R. 16/2004.

Le previsioni del Piano Urbanistico Comunale e dei PUA devono essere, quindi, attuate nel rispetto delle disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale ed in coordinamento con le stesse.

Ai sensi dell'art.28, comma 2, della L.R. 16/2004 e nel rispetto dell'**Intesa del 20/10/2016** tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio - tipo (GU Serie Generale n.268 del 16/11/2016), recepita con **Delibera di G.R. n.287 del 23/05/2017** (BURC n.46 del 09/06/2017) il RUEC contiene la definizione ed i criteri di quantificazione dei parametri edilizi ed urbanistici necessari all'attuazione delle previsioni di Piano, indicati nelle presenti Norme con le abbreviazioni di seguito riportate:

**St – Superficie territoriale** [mq]: Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese.

**Sf – Superficie fondiaria** [mq]: Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

**It – Indice di edificabilità territoriale** [mc/mq]: Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

**If – Indice di edificabilità fondiaria** [mc/mq]: Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

**SL – Superficie lorda** [mq]: Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

**Ut – Indice di utilizzazione territoriale** [mq/mq]: Rapporto tra la Superficie Lorda di Pavimento edificata e/o edificabile e la Superficie Territoriale. Rappresenta il numero di metri quadrati di Superficie Lorda di Pavimento edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

**Uf – Indice di utilizzazione fondiaria** [mq/mq]: Rapporto tra la Superficie Lorda di Pavimento edificata e/o edificabile e la Superficie Fondiaria. Rappresenta il numero di metri quadrati di Superficie Lorda di Pavimento edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di Superficie Fondiaria.

**Rc – Rapporto di copertura** [mq/mq]: Rapporto tra la superficie coperta degli edifici, misurata secondo le modalità stabilite dal RUEC, e la superficie fondiaria ( $Rc=Sc/Sf$ ).

**Sm – Superficie minima di intervento** [mq]: superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

**SI – Superficie minima del lotto** [mq]: Area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di piano urbanistico attuativo, area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

**H – Altezza della costruzione** [m]: Altezza dell'edificio calcolata secondo le disposizioni del RUEC:

- **Altezza lorda**: differenza fra la quota di pavimento di ciascun piano e la quota di pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura;

- **Altezza del fronte**: L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;

- all'estremità superiore dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

- **Altezza dell'edificio**: altezza massima tra quelle dei vari fronti.

**D – Distanze** [m]: Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento in modo che ogni punto della sagoma rispetti la distanza prescritta calcolata secondo le disposizioni del RUEC:

- **Df - Distanze tra i fronti**: Lunghezza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza del filo esterno.

- **Ds - Distanze dal filo stradale**: Lunghezza minima tra il filo esterno del fabbricato ed il confine stradale, misurata

secondo le disposizioni del RUEC.

- **Dc - Distanza dai confini di proprietà**: Distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati e i confini di proprietà prospicienti, misurata secondo le disposizioni del RUEC.

**Sp – Superficie parcheggi pertinenziali** [mq]: Superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

**Ip – Indice di piantumazione** [n°/ha]: Numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone.

**IPT / IPF – Indice di permeabilità (territoriale/fondiarie)**: rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

## Art. 16

### MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

Le disposizioni strutturali del PUC e l'assetto strategico di Piano illustrato nella Relazione Illustrativa si traducono in disposizioni programmatiche secondo le modalità descritte nel presente articolo.

La disciplina operativa è definita dalle disposizioni programmatiche del PUC (c.d. piano programmatico), contenenti anche gli Atti di Programmazione degli Interventi (API).

In particolare, fermo restando quanto previsto ai successivi **Art. 17** e **Art. 18** e nel rispetto dei contenuti di competenza del RUEC, le disposizioni programmatiche (comprensive degli API) definiscono i sottoambiti (aree e/o insiemi di aree) da attuare a mezzo di interventi urbanistici preventivi (PUA di cui all'art.26 della L.R. n.16/2004), di interventi convenzionati (art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.) di Comparti Edificatori (sia residenziali e misto - residenziali, sia terziario - produttivi) o mediante interventi edilizi diretti (in coordinamento con le disposizioni del RUEC), avendo verificato preventivamente il livello di urbanizzazione delle stesse anche con riferimento a quanto previsto dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

Per gli interventi da attuare a mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) si rinvia alle disposizioni di cui all'art.26 della L.R. n.16/2004 e s.m.i.. Detti PUA, in relazione al loro oggetto e al loro contenuto, assumeranno valore e portata dei seguenti strumenti:

- a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione di cui alla L. 17.08.1942, n. 1150, articoli 13 e 28;
- b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 18.04.1962, n.167;
- c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui alla L. 22.10. 1971, n.865, art. 27;
- d) i programmi integrati di intervento di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, art.17, e alle leggi regionali 19 febbraio 1996, n. 3, e 18 ottobre 2002, n.26;
- e) i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n.457;
- f) i programmi di recupero urbano di cui al D.L. 05.10.1993, n.398, art.11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n.493.

Per gli insediamenti di cui all'art.23, co.3, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., su indicazione da parte del Piano Programmatico i PUA potranno assumere la valenza di cui all'art.23, co.5, della medesima Legge Regionale.

I Piani Urbanistici Attuativi sono redatti, in ordine prioritario:

- dal Comune;
- dalle società di trasformazione urbana di cui all'articolo 36 della L.R. n.16/2004 e s.m.i.;
- dai proprietari, con oneri a loro carico, nei casi previsti dalla normativa vigente, ovvero nei casi ulteriori

previsti dall'art.27, co.1, lett. c), della L.R. n.16/2004 e s.m.i.;

- dal Comune in sede di intervento sostitutivo previsto dall'art.27, co.1, lett.d), della L.R. n.16/2004 e s.m.i.

Il Piano Programmatico, gli API ed i PUA, nel rispetto delle disposizioni strutturali e fermo restante quanto previsto al precedente **Art. 3**, individuano definitivamente i perimetri e le localizzazioni delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni ammesse, il carico urbanistico complessivo ammissibile e le eventuali quote edificatorie, nonché la quantità e la localizzazione degli immobili eventualmente da cedere al Comune per infrastrutture, attrezzature, aree verdi, ecc.

## **Art. 17**

### **COMPARTI EDIFICATORI PEREQUATIVI**

Ai fini di cui all'art.32 della L.R. n.16/2004 e s.m.i. e per quanto previsto dall'art.12 del Regolamento di Attuazione n.5 del 04.08.2011, il piano programmatico del PUC, sulla scorta delle disposizioni e degli elementi omogenei rinvenienti dalle disposizioni strutturali di piano, delimiterà gli ambiti e/o i sottoambiti da attuare eventualmente con procedure perequative mediante Comparti Edificatori (CE) ricompresi o meno all'interno di PUA.

L'attuazione dei CE sarà regolata dal piano programmatico nel rispetto delle disposizioni dell'art.33 della L.R. n.16/2004 e s.m.i. e dell'art.12 del Regolamento di Attuazione n.5 del 04.08.2011, ovvero secondo gli indirizzi per la perequazione territoriale contenuti nel PTR approvato con L.R. n.13/2008.

Sulla scorta dei predetti indirizzi sono di seguito illustrati, con la medesima valenza indicativa, i criteri per la eventuale applicazione delle procedure perequative in sede programmatica/operativa.

Il Comparto Edificatorio configura un'area destinata alla formazione di nuovi complessi insediativi, nel cui ambito si prevedono interventi differenziati, per funzioni e per tipi, da attuare unitariamente.

Nel perimetro sono comprese aree destinate a funzioni private, aree destinate al soddisfacimento di standard per spazi ed attrezzature pubbliche integrate con le funzioni private ed aree destinate ad attrezzature di interesse generale.

La superficie territoriale del Comparto si compone di due parti definite "*superficie integrata*" e "*superficie compensativa*".

La **Superficie integrata** è data dalla somma:

- della superficie fondiaria ad uso della specifica funzione per cui si realizzano i manufatti;
- della superficie dell'area da destinare a standard connessa all'uso funzionale, con le proporzioni metriche sancite nella legislazione statale e regionale;
- della superficie per viabilità a servizio dell'insediamento.

La **Superficie compensativa** è la quota residua della superficie territoriale, detratta la superficie integrata, ed è destinata a fini pubblici. Essa da un lato compensa le insufficienze comunali nella dotazione di spazi pubblici, ai fini del rispetto dei rapporti minimi fissati dal PUC o dalla Legge; dall'altro compensa il maggior valore acquisito dall'area edificabile per effetto della concentrazione sulla superficie fondiaria della capacità insediativa prevista dal PUC.

La *Superficie compensativa* si caratterizza, quindi, come *pubblica*, in quanto da acquisire gratuitamente alla

proprietà comunale o di altri soggetti pubblici per finalità di pubblico interesse, e *compensativa* in quanto determina la convenienza pubblica nel procedimento perequativo.

Gli ambiti e/o i sottoambiti da attuare con processi perequativi possono comprendere, ai sensi dell'art.12, co.7, del Regolamento di Attuazione n.5 del 04.08.2011, aree edificate e non edificate, anche non contigue.

Con riferimento agli eventuali ambiti o sottoambiti da attuare mediante Comparti Edificatori il piano programmatico individuerà, in linea con le indicazioni delle disposizioni strutturali, la volumetria complessiva realizzabile nei Comparti, la quota di tale volumetria destinata ai proprietari degli immobili inclusi negli stessi Comparti, le quote di immobili da cedere gratuitamente al Comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e comunque di aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico.

Nel definire i predetti elementi le disposizioni programmatiche del PUC potranno prevedere, ai sensi dell'art.12, co.7, del Regolamento di Attuazione n.5 del 04.08.2011, ulteriori quote di edificazione correlate a specifiche esigenze ambientali, energetiche, ecologiche, ecc... .

I PUA definiranno i tipi di intervento, l'organizzazione fisica, le funzioni urbane ammissibili e la conformazione urbanistica del comparto, provvedendo a localizzare sia le quantità edilizie destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico, sia quelle attribuite ai proprietari degli immobili compresi nel comparto.

Ai sensi dell'art.33, comma 3, della L.R. n.16/2004, la superficie necessaria per la realizzazione di attrezzature pubbliche non è computata ai fini della determinazione delle quote edificatorie.

## **Art. 18**

### **DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA**

Ai sensi dell'art.23, comma 9-bis, della L.R. n.16/2004, introdotto dalla L.R. n.13/2022 e ss.mm.ii., il PUC persegue finalità di rigenerazione urbana, di sostenibilità ambientale, ecologica e sociale, di rafforzamento della resilienza urbana, di contrasto al consumo di suolo.

Al fine di promuovere processi di sviluppo sostenibile della comunità insediata, si individuano le seguenti azioni prioritarie:

- a) limitazione dell'espansione e della dispersione degli insediamenti urbani favorendo processi di densificazione dell'edificato esistente;
- b) riduzione dei fattori di rischio naturale e antropico per garantire la salvaguardia degli ecosistemi, la massima sicurezza degli insediamenti e la migliore qualità di vita delle persone;
- c) salvaguardia degli ecosistemi con strategie anche di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;
- d) valorizzazione delle risorse paesaggistiche, ambientali e storico-culturali dei territori;
- e) salvaguardia dei suoli agricoli e delle attività produttive connesse;
- f) salvaguardia dei tessuti insediativi storici;
- g) adeguamento delle attrezzature, anche secondo standard di tipo prestazionale e in linea con le moderne soluzioni di innovazione tecnologica e di efficienza energetica;

- h) promozione e incentivazione della produzione e distribuzione di energia da fonti rinnovabili;
- i) promozione e incentivazione dell'edificato in chiave di sicurezza sismica ed efficientamento energetico;
- j) rafforzamento delle reti infrastrutturali del verde e degli spazi urbani aperti;
- k) potenziamento della mobilità sostenibile;
- l) riconoscimento del diritto all'abitazione e alla città, per una più adeguata coesione sociale;
- m) incremento dell'offerta di edilizia residenziale pubblica e sociale;
- n) promozione della partecipazione attiva dei cittadini e delle comunità locali al governo del territorio.

Il presente PUC negli **elaborati di azzonamento** perimetra gli ambiti di intervento (**“ambiti di rigenerazione urbana”**) entro i quali è prevista l'applicazione degli incentivi urbanistici di cui ai commi 9-quater, 9-sexies e 9-septies dell'art.23, L.R. 16/2004 e ss.mm.ii., aventi come obiettivo il miglioramento della qualità architettonica e urbana nell'edilizia privata tramite la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, la scelta di soluzioni architettoniche e spaziali che si propongono nelle forme della contemporaneità, coniugando l'eredità della storia dei luoghi con la cultura e l'innovazione tecnologica, con interventi ad elevata prestazione in campo energetico-ambientale e paesaggistico, il ricorso all'utilizzo di fonti rinnovabili e l'eventuale promozione della bioedilizia, dell'uso di materiali ecosostenibili e di miglioramento sismico.

Nei predetti **ambiti di rigenerazione urbana** l'applicazione degli incentivi urbanistici è regolata da **Piani Urbanistici Attuativi - PUA - di iniziativa pubblica** riguardanti uno o più **ambiti di rigenerazione urbana**, che, nel rispetto dei criteri generali del presente PUC, della disciplina del RUEC e delle disposizioni in materia di prevenzione del rischio geologico, sismico e idrogeologico di cui all'**Art. 3** delle presenti Norme di Attuazione, dovranno disciplinare in dettaglio:

- il disegno della trama urbana e i relativi rapporti planovolumetrici e altimetrici degli edifici;
- la destinazione delle aree libere, distinte in aree di completamento edilizio e aree scoperte, private oppure di uso pubblico;
- gli specifici obiettivi di qualità da perseguire e i requisiti prestazionali per ogni tipologia di intervento, disciplinando le corrispondenti forme di premialità una tantum, volumetrica o di superficie;
- le eventuali procedure compensative finalizzate alla acquisizione gratuita di aree da destinare ad usi e funzioni collettive pubbliche.

Ai sensi dell'art.23, comma 9.octies della L.R. n.16/2004, come modificata dalla L.R. n.13/2022, è consentita la **delocalizzazione di edifici posti in aree a rischio idrogeologico da frana o da alluvione** elevato o molto elevato, come delimitate dalla pianificazione dell'Autorità di Bacino.

La delocalizzazione potrà avvenire verso aree **esenti da rischio e da inibizioni assolute all'inedificabilità** e di cui sia documentata la disponibilità in capo al proponente, comprese **nella medesima Zona omogenea di Piano in cui gli edifici ricadono, oppure nelle zone omogenee B1 o C del presente PUC purché nell'ambito del medesimo nucleo abitato (San Cipriano/Vignale - Filetta/Pezzano - Campigliano)**, in deroga al rispettivo indice fondiario per l'edilizia residenziale stabilito dal PUC per la Zona di atterraggio, fino a un massimo del cinquanta per cento, nel rispetto comunque dei limiti inderogabili e delle prescrizioni del DM 2 aprile 1968, n.1444.

L'incentivo volumetrico può essere consentito solo per la delocalizzazione dell'intero edificio e non per parti di esso e, in ogni caso, non è applicabile agli edifici abusivi.

Le aree rese libere, a cura e spese del proponente, a seguito della delocalizzazione ed acquisite gratuitamente al patrimonio comunale, si intendono destinate a verde agricolo o attrezzato, compatibilmente con il grado e la tipologia di rischio idrogeologico gravante sulle aree medesime.

Detti interventi vanno realizzati previa formazione del titolo abilitativo richiesto per gli interventi di nuova edificazione nella Zona di atterraggio (PUA oppure PdC convenzionato), ivi compresa la relativa disciplina degli standards, e regolati specificamente nella convenzione con l'Amministrazione comunale.

## Art. 19 DISCIPLINA STRUTTURALE

La disciplina strutturale del territorio comunale, come articolato negli ambiti riportati nell'elaborato “*Classificazione delle aree (Ambiti della trasformabilità)*”, e fermo restando quanto previsto dal precedente **Art. 18**, è la seguente.

- **Ambito di valore storico - restauro urbanistico e conservazione:** comprende gli insediamenti storici di San Cipriano e Vignale. All'interno dell'ambito il Piano prevede quali obiettivi strutturali la conservazione, il restauro e la valorizzazione dei tratti distintivi originari degli antichi abitati, ovvero dei caratteri urbanistici, edilizi e tipologici di pregio, il recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici degradati, il miglioramento della qualità degli spazi pubblici, l'integrazione urbanistica e funzionale del tessuto insediativo e quindi il miglioramento della qualità urbanistica, edilizia e funzionale.

- **Ambito di ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano consolidato:** comprende il tessuto consolidato degli insediamenti urbani per il quale, benché ormai definito, va verificata la dotazione di servizi ed attrezzature.

All'interno di tale ambito il Piano prevede quali obiettivi strutturali la riqualificazione e la ristrutturazione dell'esistente, per meglio definire un disegno organico dell'abitato e i relativi margini di questo rispetto agli altri ambiti e al campo rurale aperto, anche mediante la realizzazione di servizi ed attrezzature allo scopo di perseguire una migliore qualità insediativa.

- **Ambito di riordino e completamento denso del tessuto urbano:** comprende parti degli abitati di Campigliano, Filetta e Pezzano ancora in via di trasformazione, adese agli abitati consolidati. Tali ambiti, pertanto, presentano una forma urbana non ancora ben definita, caratterizzata dalla carenza di servizi ed attrezzature nonché dalla presenza di spazi residuali in dismissione dagli usi agricoli.

Relativamente a tale ambito il Piano prevede quale obiettivo strutturale il completamento del tessuto urbanistico ed edilizio esistente mediante servizi ed attrezzature, nonché l'integrazione della volumetria esistente tanto a fini residenziali che misto-residenziali.

- **Ambito per edilizia già programmata in corso di completamento:** comprende il territorio parzialmente urbanizzato, di recente formazione, oggetto di pregressa pianificazione attuativa, in corso di attuazione e/o completamento. Obiettivi strutturali di Piano sono la ristrutturazione e il completamento anche ai fini della integrazione plurifunzionale per il riequilibrio delle componenti insediative e il potenziamento delle dotazioni di aree e servizi pubblici e di uso pubblico.

- **Ambito di integrazione plurifunzionale urbano e periurbano:** comprende aree ormai in buona parte sottratte agli usi agricoli, talora già interessate da interventi di trasformazione e/o di urbanizzazione, ma non ancora compiutamente infrastrutturate e urbanizzate. Come tali, dette aree sono maggiormente suscettibili di essere trasformate, anche considerata la prossimità a parti di tessuto insediativo maggiormente definite.

Per tale ambito il Piano definisce quali obiettivi strutturali il completamento e l'integrazione del tessuto edilizio esistente, tanto mediante la realizzazione di servizi ed attrezzature quanto attraverso la realizzazione di nuove volumetrie residenziali, misto-residenziali, o a destinazione turistico-ricettiva.

Il Piano Programmatico dovrà tra l'altro disciplinare la distribuzione quali-quantitativa delle funzioni da

insediare, ai fini della integrazione plurifunzionale e tenendo conto delle opportune esigenze di servizi ed attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico.

- **Ambito produttivo consolidato:** individua aree in buona parte già insediate e già caratterizzate da usi e vocazioni di tipo produttivo. Per tale ambito il Piano individua quale obiettivo strutturale il mantenimento e il consolidamento di usi e destinazioni compatibili con la vocazione e le destinazioni attuali, da definire puntualmente in sede di Piano Programmatico.

- **Ambiti produttivi di nuova programmazione - Ambito turistico ricettivo:** comprendono aree suscettibili di possibile trasformazione per l'insediamento o il potenziamento di attività produttive, nel novero delle destinazioni da definire puntualmente in sede di Piano Programmatico.

La disciplina attuativa dei predetti interventi potrà essere regolata a mezzo di PUA ed eventuali Comparti Edificatori perequativi, in modo da conseguire una adeguata sistematicità degli interventi ai fini del raggiungimento dell'obiettivo dello sviluppo socio-economico in uno con quello della qualità insediativa.

- **Ambito agricolo destinato alla produzione agricola e zootecnica:** si riferisce alle parti del territorio destinate prevalentemente all'esercizio diretto delle attività agricole e agli edifici ed attrezzature con esse compatibili o localizzabili esclusivamente in campo aperto, da disciplinare sotto il profilo programmatico/operativo in coerenza con le disposizioni del PTCP vigente.
- **Ambito agricolo periurbano - Ambito agricolo infraurbano:** sono costituiti da aree a prevalente destinazione agricola ai margini degli abitati o all'interno degli stessi, da disciplinare in modo da garantire la mediazione del passaggio tra funzioni agricole e funzioni urbane e migliori condizioni igieniche ed ambientali delle fasce marginali agli insediamenti e degli interstizi.
- **Ambito agricolo di tutela paesaggistica e naturalistica:** comprende aree ad elevata naturalità quali boschi, aree ZSC e ZPS, nonché aree non urbanizzate ricomprese nel perimetro del Parco Regionale dei Monti Picentini. Tra le aree così definite, nella tavola di azionamento le aree ZSC e ZPS e la perimetrazione del Parco sono evidenziate da apposita perimetrazione in quanto elemento strutturale del sistema ambientale.

In tali ambiti il Piano Programmatico disciplinerà gli usi consentiti, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti, sia residenziali, misto residenziali, pertinenziali e produttivi in genere.

- **Aggregati edilizi prevalentemente residenziali:** sorti in campo aperto, sono i nuclei e gli aggregati sviluppatasi nei contesti agricoli in forma compatta o arteriale lungo la viabilità territoriale locale, definiti come tali dallo stesso PTCP e in questa meglio definiti sulla base di una più dettagliata analisi del territorio comunale. Coerentemente con quanto previsto dall'art.85 delle NTA del PTCP, per essi il Piano prevede quali obiettivi strutturali la riqualificazione dell'esistente mediante la ristrutturazione delle volumetrie esistenti, nonché la realizzazione di "urbanizzazioni primarie e di attrezzature collettive di livello locale strettamente connesse con la residenza ed al servizio degli aggregati e degli insediamenti agricoli circostanti", nonché "di servizi privati finalizzati al miglioramento della qualità insediativa (commercio di vicinato, uffici privati) e per la piccola impresa artigiana di servizio alla residenza" (cfr. art.85 delle NTA del PTCP) allo scopo di perseguire una migliore qualità degli insediamenti;

- **Attrezzature comunali pubbliche e di uso pubblico - Attrezzature religiose - Attrezzature cimiteriali:** tali individuazioni riguardano aree del territorio comunale destinate o da destinare all'insediamento di servizi e attrezzature di interesse collettivo.
- **Attrezzature e servizi privati in contesto agricolo:** tali individuazioni riguardano aree del territorio comunale destinate o da destinare all'insediamento di attrezzature e servizi privati in contesto agricolo, nel novero delle destinazioni da definire puntualmente in sede di Piano Programmatico.
- **Parco archeologico:** per l'ambito della collina di Montevetrano, dominato dal castello medievale, le previsioni strutturali prevedono la creazione di un Parco archeologico teso alla conservazione e al rafforzamento dei valori naturalistico-ambientali e storico-culturali-archeologici.  
Il Piano Programmatico definirà la disciplina d'uso ed i parametri di riferimento per gli interventi, che saranno specificati, in uno con i criteri e le modalità di gestione, attraverso la redazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
- **Parco fluviale:** tali aree, contermini alle principali aste fluviali e torrentizie, sono assoggettate a particolare tutela per la salvaguardia dell'ambiente naturale e per favorirne una utilizzazione che rispetti la morfologia del suolo, la vegetazione, le caratteristiche bio-climatiche dell'habitat e le condizioni idro-biologiche.  
Il Piano Programmatico definirà la disciplina d'uso ed i parametri di riferimento per gli interventi, che saranno specificati, in uno con i criteri e le modalità di gestione, attraverso la redazione di un Piano Urbanistico Attuativo che dovrà identificare e catalogare il paesaggio e le sue componenti fluviali, agrarie e forestali, nonché definire livelli percettivi del paesaggio stesso e fornire un quadro di riferimento organico per gli interventi di riqualificazione paesaggistico-ambientale finalizzati anche alla fruizione controllata (naturalistica, escursionistica, ricreativa, ecc.), in coerenza con la pianificazione sovraordinata anche di settore (PTCP, Autorità di Bacino, ecc...).
- **Parco urbano:** per tali aree, poste in località "il Palazzo", si prevede la strutturazione ai fini della fruizione come parco urbano a servizio e supporto dell'insediamento consolidato di San Cipriano-Vignale.  
Il Piano Programmatico definirà la disciplina d'uso ed i parametri di riferimento per gli interventi, che saranno specificati, in uno con i criteri e le modalità di gestione, attraverso la redazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

## TITOLO II - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

### Art. 20

#### COORDINAMENTO CON GLI ATTI DI PROGRAMMAZIONE

Ai sensi dell'art.9, co.7, del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio, n.5/2011, il **Piano programmatico** del PUC contiene gli **Atti di Programmazione degli Interventi - API** - di cui all'articolo 25 della L.R. n.16/2004.

Pertanto, nella articolazione del sistema pianificatorio comunale definita dalla legge regionale e dal relativo Regolamento di Attuazione gli API sostanziano un complemento fondamentale delle disposizioni programmatiche. Infatti, ai sensi del succitato art.25 gli Atti di Programmazione degli Interventi (API) definiscono la disciplina degli interventi, previsti dal PUC, di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale, da realizzare nell'**arco temporale di tre anni**.

In relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione gli API prevedono (cfr. **art.25, comma 2**, L.R. 16/2004 e s.m.i.):

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

Sulla scorta di quanto innanzi, il Piano Urbanistico Comunale nel disciplinare le attività di trasformazione fisica e funzionale del territorio può demandare agli Atti di Programmazione degli Interventi, in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione (cfr. art.25, comma 2, L.R. 16/2004 e s.m.i.), la definizione puntuale, rapportata al predetto arco temporale triennale, ovvero in coordinamento con Il programma triennale delle opere pubbliche, di uno o più elementi di cui al succitato art.25, comma 2, afferenti ad aspetti programmatico/operativi delle previsioni di Piano.

### Art. 21

#### DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE DI ZONA

Ferma restando la disciplina degli elementi la cui definizione è di competenza degli Atti di Programmazione degli Interventi di cui all'art.25 della L.R. n.16/2004 e s.m.i., le disposizioni programmatiche attuative di zona sono quelle riportate nei seguenti articoli.

Le disposizioni programmatiche traggono fondamento dalle disposizioni strutturali di Piano, attenendosi necessariamente ad esse ma anche perseguendo il maggior grado possibile di coerenza con il più ristretto quadro temporale di riferimento, normativo e programmatico, nonché con l'andamento locale delle dinamiche urbane, delle istanze socio-economiche e delle pressioni alla trasformazione urbana di medio-breve termine.

**Art. 22****ZONA A - CENTRO STORICO - RESTAURO URBANISTICO E CONSERVAZIONE (CFR. ART. 90 NORME PTCP)**

La conservazione e la riqualificazione degli insediamenti storici sono tra gli obiettivi principali del PUC.

A tale fine il Piano Programmatico individua la Zona “A – Centro Storico - restauro urbanistico e conservazione”, comprendente gli insediamenti storici di San Cipriano centro e Vignale.

Per tale Zona, in accordo con i lineamenti strutturali, le previsioni programmatiche sono volte ai seguenti obiettivi: conservazione, restauro e valorizzazione dei tratti distintivi originari degli antichi abitati, ovvero dei caratteri urbanistici, edilizi e tipologici di pregio, recupero e rifunzionalizzazione degli edifici degradati, miglioramento della qualità degli spazi pubblici, integrazione urbanistica e funzionale del tessuto insediativo e, quindi, miglioramento della qualità urbanistica, edilizia e funzionale.

Gli interventi in tale Zona dovranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n.42/2004 e di quelle, laddove applicabili, dell'art.41, comma 4, del Codice dei contratti pubblici D.Lgs. 31/03/2023, n.36 (*archeologia preventiva*), nonché nel rispetto di eventuale Piano del Colore di cui alla L.R. n.26/2002.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo avente valore e portata di Piano di Recupero di cui alla L. 457/78, ai sensi dell'art.26, co.2, lett. e), L.R. n.16/04, e/o di Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale di cui alla L.R. n.26/2002 e D.P.G.R.C. n.376/2003, ai sensi dell'art.26, co.2, lett. d), della medesima legge regionale, avente ad oggetto l'intera estensione di un nucleo storico come perimetrato nella tavola di azionamento o di entrambi i nuclei.

In alternativa i proprietari, riuniti in consorzio, possono proporre la definizione per l'intero ambito di proprietà di un piano di recupero o attuativo ai sensi della normativa vigente (**cf. art.91, comma 4, Norme di Attuazione del PTCP vigente**).

In assenza di detti strumenti, potranno essere eseguiti mediante intervento edilizio diretto gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., su singoli edifici o parti di essi, nonché mutamenti di destinazione d'uso compatibili con la disciplina di zona, interventi relativi alla prevenzione sismica, interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali e per l'arredo urbano che rispettino lo stato dei luoghi (**cf. art.91, comma 4, Norme di Attuazione del PTCP vigente**).

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio (coerentemente con il SIAD di cui alla L.R. n.7/2020), pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza.

### Art. 23

#### ZONA B - RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (CFR. ART.94 NORME PTCP) \*

Tale Zona comprende il tessuto consolidato del centro urbano nella parte avente un impianto definito e riconoscibile e una densità insediativa più elevata, per la quale si prevedono prioritariamente interventi di recupero, ristrutturazione e riqualificazione architettonica e urbanistica, nonché interventi di nuova costruzione.

Gli interventi di cui alle lettere a) b) c) e d) dell'art.3, co.1, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. su singoli edifici o parti di essi potranno sempre essere eseguiti mediante **intervento edilizio diretto**.

Gli interventi di nuova edificazione si attuano previo rilascio di **Permesso di Costruire convenzionato** (cfr. art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.), atteso che è sempre consentita la monetizzazione degli standard. La potenzialità edificatoria va comunque computata applicando all'ambito di intervento (lotto edificabile oggetto dell'intervento esecutivo) l'indice di zona.

Gli indici di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti:

**If** = 2,15 mc/mq

**H** = 10,50 m. (o media preesistente al contorno)

**Df** = 10 m. (per pareti finestrate)

**Dc** = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)

**Ds** = si applica l'Art. 6 delle presenti Norme.

In caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza mutazione di sagoma i parametri **Df** e **Dc** preesistenti possono essere mantenuti anche qualora inferiori ai valori di cui innanzi.

***La volumetria derivante dall'applicazione dell'indice di Piano alle aree ricomprese nella presente Zona, detratta quella eventualmente già espressa dalle medesime aree in sede di interventi pregressi, può essere trasferita e realizzata, in tutto o in parte, su altre aree ricomprese nella presente Zona purché nell'ambito del medesimo nucleo abitato (San Cipriano/Vignale – Filetta/Pezzano – Campigliano) e comunque purché geologicamente ed idro-geologicamente idonee, in aggiunta alla potenzialità propria delle aree di atterraggio, fermo restando, per gli interventi di edificazione ex novo, il rispetto dei parametri di altezza e distanza innanzi riportati. Detto trasferimento di cubatura va trascritto nei RR.II. \****

Dal punto di vista delle destinazioni d'uso è previsto un mix funzionale ai fini dell'integrazione funzionale del tessuto insediativo e, quindi, di migliorare la qualità della vita urbana e di relazione. Sono pertanto consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio (coerentemente con il SIAD di cui alla L.R. n.7/2020), pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza.

Nella edificazione ex-novo le destinazioni d'uso si articolano nelle rispettive quote disciplinate dagli API. È possibile realizzare autonomamente in tempi diversi, anche alternativamente, sia la quota residenziale che la quota extraresidenziale.

Il cambio di destinazione dall'uso residenziale a quello terziario, commerciale o ricettivo è sempre consentito a

---

\* adeguamento alle osservazioni accolte con delibere di G.C. n 91 del 07/06/2024 e n.114 del 08/08/2024

condizione che sia assicurata la relativa dotazione minima di servizi connessi.

In particolare, Ai fini del recupero di aree ed edifici dimessi, con interventi anche di ristrutturazione edilizia, ed il loro riuso prioritario per funzioni pubbliche e di pubblico interesse, o, in seconda istanza, per attività terziarie finalizzate alla rivitalizzazione dei tessuti urbani, potrà essere consentito il mutamento della destinazione d'uso dei locali posti a piano terra ed occupati da depositi, magazzini o abitazioni improprie (cfr. art.94, comma 4, lett. e), **Norme di Attuazione del PTCP vigente).**

Nelle aree per le quali il **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino** prevede una classe **elevata o molto elevata di rischio** e/o di **pericolosità** si applicano le disposizioni di cui al precedente **Art. 3** "Prevenzione del rischio geologico, sismico e idrogeologico".

## **Art. 24**

### **ZONA B1 - RIORDINO E COMPLETAMENTO DENSO DEL TESSUTO URBANO (CFR. ART. 93 NORME PTCP)**

Tale Zona comprende quella parte del tessuto urbano consolidato che presenta un impianto meno definito e una densità insediativa più bassa.

Per tale zona si prevedono prevalentemente interventi di riordino e completamento del tessuto insediativo per meglio definire un disegno organico dell'abitato e i relativi margini di questo rispetto agli altri ambiti urbani, alle frange periurbane e al campo aperto. In particolare, si prevede il completamento e la densificazione delle aree già edificate mediante entità spaziali e volumetriche finalizzate a migliorare le condizioni complessive dell'esistente, in uno con il pieno utilizzo del patrimonio esistente.

Gli interventi di cui alle lettere a) b) c) e d) dell'art.3, co.1, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. su singoli edifici o parti di essi potranno sempre essere eseguiti mediante **intervento edilizio diretto**.

Gli interventi di nuova edificazione si attuano previo rilascio di **Permesso di Costruire convenzionato** (cfr. art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.) che preveda la cessione gratuita di aree per gli standards pubblici nella misura di **12 mq/ab** (per verde pubblico e parcheggi) ed eventualmente la loro realizzazione diretta a scomputo dagli oneri. La potenzialità edificatoria va comunque computata applicando all'ambito di intervento (lotto edificabile oggetto dell'intervento esecutivo) l'indice di zona.

Laddove sia possibile cumulare più lotti omogenei, anche non contermini, dovrà rilasciarsi un unico titolo abilitativo edilizio con un'unica convenzione il cui titolo di agibilità sarà maturato solo a seguito del completamento dell'intervento edilizio nella sua completezza e ciò al fine di garantire una maggiore uniformità attuativa.

Gli indici di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti:

**Uf** = 0,55 mq/mq

**H** = 10,50 m. (o media preesistente al contorno)

**Df** = 10 m. (per pareti finestrate)

**Dc** = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)

**Ds** = si applica l'Art. 6 delle presenti Norme.

In caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza mutazione di sagoma i parametri **Df** e **Dc** preesistenti possono essere mantenuti anche qualora inferiori ai valori di cui innanzi.

Dal punto di vista delle destinazioni d'uso è previsto un mix funzionale al fine di sollecitare l'integrazione funzionale

del tessuto insediativo e, quindi, di migliorare la qualità della vita urbana e di relazione. Sono pertanto consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio (coerentemente con il SIAD di cui alla L.R. n.7/2020), pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza.

Nella edificazione ex-novo le destinazioni d'uso si articolano nelle rispettive quote disciplinate dagli API. È possibile realizzare autonomamente in tempi diversi, anche alternativamente, sia la quota residenziale che la quota extraresidenziale.

Il cambio di destinazione dall'uso residenziale a quello terziario, commerciale o ricettivo è sempre consentito a condizione che sia assicurata la relativa dotazione minima di servizi connessi.

Nelle aree per le quali il **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino** prevede una classe **elevata** o **molto elevata** di **rischio** e/o di **pericolosità** si applicano le disposizioni di cui al precedente **Art. 3** *“Prevenzione del rischio geologico, sismico e idrogeologico”*.

### **Art. 25**

#### **ZONA B2 - LOTTIZZAZIONI GIÀ PROGRAMMATE IN CORSO DI COMPLETAMENTO (CFR. PRG PREGRESSO)**

Tale Zona comprende parti del territorio già oggetto di pregressa pianificazione particolareggiata attuativa del PRG, per le quali si prevede il completamento del tessuto insediativo, anche mediante l'incremento della dotazione di servizi ed attrezzature, secondo le disposizioni della richiamata pianificazione attuativa pregressa.

**Per l'ambito alla località Convento** (cfr. delibere di G.C. n.84 del 01/06/2012, n.126 del 11/09/2012 e n.7 del 10/01/2014) gli interventi si attuano conformemente ai termini già definiti in sede della pianificazione attuativa pregressa di cui ai succitati atti deliberativi, come di seguito riepilogati:

It = 0,80 mc/mq;

If = 1,00 mc/mq;

Rc = 0,30 mq/mq;

Volume massimo realizzabile ex novo: mc. 4.200;

Aree per standards: mq. 2.200 complessivi.

## Art. 26

### ZONA C - INTEGRAZIONE PLURIFUNZIONALE IN AMBITO URBANO E PERIURBANO

Tale Zona comprende aree prossime alle parti del tessuto insediativo maggiormente definite, ormai in buona parte sottratte agli usi agricoli e talora già interessate da interventi di trasformazione e/o di urbanizzazione, ma non ancora compiutamente infrastrutturate e urbanizzate.

Per tale zona si prevedono il completamento e l'integrazione a carattere plurifunzionale, integrando altresì la dotazione di servizi ed attrezzature.

L'attuazione della Zona avviene mediante la redazione di Piani Urbanistici Attuativi di cui all'art.26, co.2, lett. a), della L.R. n.16/04 e s.m.i., aventi valore e portata di **Piano di Lottizzazione**.

Gli indici di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti:

**Sm** = 3.000 mq.

**Ut** = 0,40 mq/mq

**H** = 7,50 m.

**Df** = 10 m. (per pareti finestrate)

**Dc** = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)

**Ds** = si applica l'Art. 6 delle presenti Norme

**Aree a standard:** 12 mq/ab (per verde pubblico e parcheggi).

Per le sottozone di estensione inferiore alla Superficie minima di intervento "Sm" innanzi indicata, nonché per lotti che alla data di adozione del presente PUC risultino già definiti da particelle catastali aventi superficie uguale o inferiore alla predetta "Sm", ed altresì per gli interventi di ristrutturazione con incremento di SLP o di completamento in ambiti già insediati e/o edificati, è consentita l'attuazione mediante Intervento Edilizio Diretto previo rilascio di **Permesso di Costruire convenzionato** (cfr. art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.) che preveda la cessione gratuita di aree per standards pubblici nella misura innanzi prevista ed eventualmente la loro realizzazione diretta a scomputo dagli oneri, previa ricognizione delle dotazioni già soddisfatte.

Per sottozona si intende anche un lotto o parte di una zona facente parte di un comparto edificatorio.

Potranno essere eseguiti mediante intervento edilizio diretto gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3, co.1, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio (coerentemente con il SIAD di cui alla L.R. n.7/2020), pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza.

Nella edificazione ex-novo le destinazioni d'uso si articolano nelle rispettive quote disciplinate dagli API. È possibile realizzare autonomamente in tempi diversi, anche alternativamente, sia la quota residenziale che la quota extraresidenziale.

Il cambio di destinazione dall'uso residenziale a quello terziario, commerciale o ricettivo è sempre consentito a condizione che sia assicurata la relativa dotazione minima di servizi connessi.

## Art. 27

### ZONA D - PRODUTTIVA CONSOLIDATA

Tale Zona comprende aree in buona parte già insediate e già caratterizzate da usi e vocazioni di tipo produttivo, per le quali si prevede il mantenimento e il consolidamento di usi e destinazioni compatibili con la vocazione e le destinazioni attuali.

L'adeguamento alle previsioni del presente PUC avviene mediante la formazione di **Piani Urbanistici Attuativi** di cui all'art. 26, co.2, lett. c), della L.R. n.16/2004, aventi portata e valore di P.I.P. ex lege 865/71 e ss.mm.ii., anche di iniziativa privata nei casi all'uopo previsti dall'art.27 della L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii..

Gli indici di riferimento per l'attuazione sono i seguenti:

**Sm** = 5.000 mq.

**Ut** = 0,80 mq/mq

**Rc** = 0,50 mq/mq max (riferito ai lotti fondiari produttivi)

**H** = 14,00 m

**Df** = 10 m.

**Dc** = 5 m.

**Ds** = si applica l'Art. 6 delle presenti Norme

**Aree a standard:** come da DM 1444/68, art.5.

Per le sottozone di estensione inferiore alla Superficie minima di intervento "Sm", nonché per lotti che alla data di adozione del presente PUC risultino già definiti da particelle catastali aventi superficie uguale o inferiore alla predetta "Sm", ed altresì per gli interventi di ristrutturazione con incremento di SLP o di completamento in ambiti già insediati e/o edificati, è consentita l'attuazione mediante Intervento Edilizio Diretto previo rilascio di Permesso di Costruire convenzionato (cfr. art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.) che preveda la cessione gratuita di aree per standards pubblici nella misura prevista ed eventualmente la loro realizzazione diretta a scomputo dagli oneri, previa ricognizione delle dotazioni eventualmente già soddisfatte. La potenzialità edificatoria va comunque computata applicando all'ambito di intervento (lotto edificabile oggetto dell'intervento esecutivo) l'indice di zona.

Per gli interventi edilizi dovranno essere previste adeguate aree a standard in conformità all'art.5 D.I. 1444/68, ancorché per insediamenti residenziali – laddove consentiti – si dovranno prevedere aree a standard di cui all'art.4, punto 3, D.I. 1444/68.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: attività industriali, artigianali, commerciali e terziarie in genere, centri servizi, spazi espositivi, aree logistiche (magazzini e depositi), mense e strutture unitarie polifunzionali a servizio dell'insediamento, nonché laboratori di ricerca volti anche all'accelerazione ed ottimizzazione dei processi produttivi.

La edificazione di volumetria residenziale è consentita per alloggi di custodia o di servizio, nella misura di un alloggio per ciascun lotto intervento e, comunque, entro la misura massima di mq 120 di SLP nel rispetto di 1/5 della potenzialità edificatoria consentita.

I progetti dei nuovi insediamenti produttivi e di ampliamento degli insediamenti esistenti dovranno prevedere gli accorgimenti di cui all'art.116, comma 6, delle Norme di Attuazione del PTCP vigente.

## Art. 28

### ZONA D1 - PRODUTTIVA DI NUOVA PROGRAMMAZIONE (PIP)

Tale Zona riguarda aree destinate all'insediamento di attività produttive.

L'attuazione degli interventi avviene mediante Piani Urbanistici Attuativi di cui all'art. 26, co.2, lett. c), della L.R. n.16/2004, aventi portata e valore di P.I.P. ex lege 865/71 e succ. mod. ed int...

Gli indici di riferimento per l'attuazione sono i seguenti:

**Ut** = 0,80 mq/mq

**Rc** = 0,50 mq/mq max (riferito ai lotti fondiari produttivi)

**H** = 14,00 m

**Df** = 10 m.

**Dc** = 5 m.

**Ds** = si applica l'Art. 6 delle presenti Norme

**Aree a standard:** come da DM 1444/68, art.5.

Per gli interventi di ristrutturazione con incremento di SLP o di completamento in ambiti già insediati e/o edificati, sia per destinazioni produttive, sia per destinazioni residenziali o misto-residenziali, è consentita l'attuazione mediante Intervento Edilizio Diretto previo rilascio di Permesso di Costruire convenzionato (cfr. art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.) che preveda la cessione gratuita di aree per standards pubblici nella misura innanzi indicata ed eventualmente la loro realizzazione diretta a scomputo dagli oneri, previa ricognizione delle dotazioni già soddisfatte. La potenzialità edificatoria va comunque computata applicando all'ambito di intervento (lotto edificabile oggetto dell'intervento esecutivo) l'indice territoriale di zona.

Per gli interventi edilizi dovranno essere previste adeguate aree a standard in conformità all'art.5 D.I. 1444/68, ancorché per insediamenti residenziali – laddove consentiti – si dovranno prevedere aree a standard di cui all'art.4, punto 3, D.I. 1444/68.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: attività industriali, artigianali, commerciali e terziarie in genere, centri servizi, spazi espositivi, aree logistiche (magazzini e depositi), mense e strutture unitarie polifunzionali a servizio dell'insediamento, nonché laboratori di ricerca volti anche all'accelerazione ed ottimizzazione dei processi produttivi.

La edificazione di volumetria residenziale è consentita per alloggi di custodia o di servizio, nella misura di un alloggio per ciascun lotto intervento e, comunque, entro la misura massima di mq 120 di SLP nel rispetto di 1/5 della potenzialità edificatoria consentita.

I progetti dei nuovi insediamenti produttivi e di ampliamento degli insediamenti esistenti dovranno prevedere gli accorgimenti di cui all'art.116, comma 6, delle Norme di Attuazione del PTCP vigente.

**Art. 29****ZONA D2 - PRODUTTIVA DI NUOVA PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE DIREZIONALE (PIP)**

Tale Zona riguarda aree destinate all'insediamento di attività produttive commerciali e direzionali.

L'attuazione degli interventi avviene mediante **Piani Urbanistici Attuativi** di cui all'art. 26, co.2, lett. c), della L.R. n.16/2004, aventi portata e valore di P.I.P. ex lege 865/71 e succ. mod. ed int...

Gli indici di riferimento per l'attuazione sono i seguenti:

**Ut** = 0,80 mq/mq

**Rc** = 0,50 mq/mq max (riferito ai lotti fondiari produttivi)

**H** = 14,00 m

**Df** = 10 m.

**Dc** = 5 m.

**Ds** = si applica l'Art. 6 delle presenti Norme

**Aree a standard:** come da DM 1444/68, art.5.

Per i lotti che alla data di adozione del presente PUC risultino già definiti da particelle catastali aventi superficie uguale o inferiore a mq.10.000, ed altresì per gli interventi di ristrutturazione con incremento di SLP o di completamento in ambiti già insediati e/o edificati, è consentita l'attuazione mediante Intervento Edilizio Diretto previo rilascio di **Permesso di Costruire convenzionato** (cfr. art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.) che preveda la cessione gratuita di aree per standards pubblici nella misura prevista ed eventualmente la loro realizzazione diretta a scomputo dagli oneri, previa ricognizione delle dotazioni eventualmente già soddisfatte. La potenzialità edificatoria va comunque computata applicando all'ambito di intervento (lotto edificabile oggetto dell'intervento esecutivo) l'indice territoriale di zona.

Per gli interventi edilizi dovranno essere previste adeguate aree a standard in conformità all'art.5 D.I. 1444/68, ancorché per insediamenti residenziali – laddove consentiti – si dovranno prevedere aree a standard di cui all'art.4, punto 3, D.I. 1444/68.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: attività commerciali, direzionali e terziarie in genere, centri servizi, spazi espositivi, aree logistiche (magazzini e depositi), mense e strutture unitarie polifunzionali a servizio dell'insediamento, nonché laboratori di ricerca volti anche all'accelerazione ed ottimizzazione dei processi produttivi.

La edificazione di volumetria residenziale è consentita per alloggi di custodia o di servizio, nella misura di un alloggio per ciascun lotto intervento e, comunque, entro la misura massima di mq 120 di SLP nel rispetto di 1/5 della potenzialità edificatoria consentita.

I progetti dei nuovi insediamenti e quelli di riorganizzazione e riqualificazione delle strutture esistenti dovranno prevedere gli accorgimenti di cui all'art.117, commi 12 e 13 delle Norme di Attuazione del PTCP vigente.

### **Art. 30** **ZONA T - TURISTICA RICETTIVA**

Tale Zona riguarda aree destinate ad attività turistico-ricettive alberghiere o extralberghiere, complete di servizi, spazi a verde privato e pertinenze (ristoranti, bar, attrezzature per lo sport, lo spettacolo e il tempo libero in genere, piscine, chioschi, ecc.) anche a gestione distinta.

Le strutture di cui all'art.6 della L. 217/83 saranno sottoposte al vincolo di destinazione di cui alla L.R. n.16/2000. L'attuazione degli interventi avviene mediante intervento edilizio diretto previa richiesta di Permesso di Costruire. Potranno altresì essere eseguiti mediante intervento edilizio diretto gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia).

Fermo restante quanto disciplinato dagli Atti di Programmazione degli Interventi (API) ai sensi dell'art.25, co.2, della L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii., gli indici di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti:

**Uf** = 0,20 mq/mq

**H** = 10,50 m

**Df** = 10 m.

**Dc** = 5 m.

**Ds** = si applica l'Art. 6 delle presenti Norme

Per i fabbricati esistenti in tale zona, purché legittimamente assentiti, è consentita la ristrutturazione anche ai fini del cambio di destinazione d'uso per le attività previste dal presente articolo.

Almeno il 70% delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato e, a servizio di ogni impianto, dovranno essere previste aree per parcheggio nella misura minima di 8 mq/posto letto. Per tali parcheggi può essere utilizzato il residuo 30% di superficie scoperta non attrezzata a verde, privilegiando pavimentazioni con materiali drenanti e/o che consentano la crescita del manto erboso, compatibilmente con le norme in materia di contrasto all'inquinamento.

### **Art. 31** **ZONA E - AGRICOLA ORDINARIA**

La Zona E è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole e all'insediamento di edifici ed attrezzature con esse compatibili o esclusivamente localizzabili in campo aperto.

Ai sensi dell'art.37 delle Norme di Attuazione del PTCP vigente, l'edificabilità del territorio rurale deve essere strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale.

L'edificabilità rurale deve essere determinata e rapportata all'effettivo uso agricolo dei suoli, alla loro estensione catastale ed alla capacità produttiva prevista, come comprovate da un **Piano di Sviluppo Aziendale** redatto ed asseverato da un tecnico abilitato, il quale **costituirà una condizione imprescindibile per il rilascio del permesso a costruire.**

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

Il **Piano di Sviluppo Aziendale** deve dare evidenza sia della congruità tecnico economica dell'intervento, sia delle

esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale ed al miglioramento ambientale.

Il **Piano di Sviluppo Aziendale** deve contenere:

**a)** una descrizione della situazione attuale dell'azienda, nella forma di inventario dello stato di fatto della stessa;  
**b)** una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvoambientali e agroambientali contenuti nel Piano di Sviluppo Rurale, corredata da:

- bilancio conguagliato della situazione ex-ante riferito alle tre annate agrarie antecedenti alla presentazione del piano;
- bilancio di previsione dopo la realizzazione post-piano.

I parametri tecnici ed economici, ad eccezione delle quantità e dei prezzi dei prodotti rilevabili in azienda in ragione della documentazione fiscale, dovranno essere stimati da tecnico abilitato con riferimento alle condizioni ordinarie dell'impresa agricola del territorio comunale e/o provinciale.

Il Bilancio conguagliato e il Bilancio di previsione dovranno recare con chiarezza per l'impresa considerata il Reddito Netto iniziale (RNi) e il Reddito Netto previsto (RNp) dopo la realizzazione dell'intervento edilizio proposto.

Il bilancio di previsione ex post dovrà dimostrare che l'intervento previsto non deteriori le condizioni economiche dell'impresa agricola ciò si intende dimostrato se il "Reddito netto conguagliato" (Rnc) è uguale o inferiore al "Reddito Netto previsto" (Rnp).

Non potranno essere considerati ammissibili piani aziendali con  $Rnc < Rnp$ .

Le produzioni agricole ed i prezzi di riferimento dovranno essere desunti dalla contabilità fiscale dell'impresa, oppure laddove dovesse risultare carente e/o riferiti a nuovi prodotti si dovrà fare riferimento alle seguenti fonti:

- i valori medi rilevati dall'ISTAT per l'ambito territoriale ove ricade l'azienda (in caso di assenza del prodotto si considerano ambiti similari su base regionale o nazionale);
- per processi/produzioni non incluse nel punto precedente i dati e le schede colturali poste alla base del calcolo dei piani di miglioramento aziendali, o planning di impresa indicati dalla Regione Campania per l'accesso ai contributi previsti dai programmi di sostegno alle attività agricole;
- in caso di irreperibilità dei dati rispetto alle fonti precedenti si potrà far riferimento a pubblicazioni scientifiche di settore.

I valori dei prodotti per la predisposizione del bilancio conguagliato e quello di previsione se non desumibili dalla contabilità aziendale dovranno essere desunti dalle seguenti fonti indicate in ordine di priorità:

- prezzi medi su base triennale rilevati dall'ISMEA;
- studi scientifici specialistici relativi ai prodotti da considerare.
- manuali tecnici.

**c)** una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché all'adeguamento delle strutture produttive; l'individuazione planimetrica dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;

- d) la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso;
- e) copia conforme dei titoli di possesso dei terreni e dei fabbricati aziendali;
- f) planimetrie e certificati catastali dei terreni aziendali ed idoneo rilievo fotografico sullo stato di fatto del centro aziendale.

La realizzazione del piano di sviluppo aziendale è garantita da un atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere a spese del richiedente, prima del rilascio del titolo edilizio, contenente gli obblighi previsti dalla legge. Il piano aziendale non è obbligatorio nei casi di conduzione in economia del fondo limitatamente alla realizzazione di soli annessi agricoli la cui volumetria non superi complessivamente 90 mc, sempre nel rispetto degli indici di edificabilità e del lotto minimo prescritto per la presente zona.

Gli **indici di edificabilità** sono i seguenti:

Per le sole residenze rurali:

**If** - Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq):

- aree boschive, pascolive e incolte ..... 0,003
- aree seminative ed a frutteto ..... 0,03
- aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva.....0,05

**H** = 7,50 m

**Df** = 10,00 m (o in aderenza)

**Dc** = 5,0 m (o a confine per pareti non finestrate)

**Ds** = si applica la disciplina di cui all'Art. 6 delle presenti Norme

Ai sensi della L.R. n.2/87 *“La carta dell’uso agricolo e delle attività colturali in atto [allegata al PUC] individua il carattere prevalente delle colture. Gli indici da applicare sono desunti da idonea certificazione da allegare alla richiesta di concessione edilizia [ora “Permesso di Costruire”] e relativa alla destinazione colturale all’atto della richiesta medesima”.*

Per le pertinenze:

stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate:

**It** = 0,09 mc/mq (rispetto al fondo)

**H** = in funzione dell'impianto

Per gli allevamenti zootecnici vanno altresì rispettati i seguenti limiti:

- indice di copertura 0,05;
- minima distanza dai confini mt. 20

Il **lotto minimo** è rappresentato dell'unità aziendale minima, che non può, in ogni caso, essere inferiore a **mq. 10.000**; nel caso di colture specializzate, pregiate, tipiche, e di colture protette sotto serra ad elevata produttività, di orti a produzione ciclica intensiva e di attività agrituristiche, laddove i piani di sviluppo aziendale dimostrino dettagliatamente la necessità di realizzare maggiori volumi di pertinenza per lo svolgimento delle attività agricole e/o che le stesse possono essere insediate in lotti minori di quelli prescritti, l'edificazione potrà essere consentita, sulla base di una approfondita verifica preliminare condotta dal richiedente e certificata in autodichiarazione ai sensi di legge in merito alla compatibilità degli interventi rispetto alla natura ed alle effettive destinazioni agricole dei suoli.

In tal caso il lotto minimo non potrà comunque essere inferiore a **mq. 5.000**.

Fermo restante quanto innanzi, ovvero la redazione del Piano di Sviluppo Aziendale, è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Per favorire la salvaguardia dei suoli ad elevata vocazione agricola, limitandone il più possibile il consumo, è consentito il recupero, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia dei preesistenti manufatti, senza aumento del carico insediativo. A tale fine, le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di documentata necessità, essere ampliate fino ad un massimo del **20%** dell'esistente cubatura purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo, opportunamente documentata, secondo quanto prescritto dal punto 1.8 dell'allegato alla L.R. n.14/82.

Per incentivare il recupero, la riqualificazione e la conservazione dei vecchi edifici e/o borghi rurali, limitando il consumo di suolo, sono altresì consentiti i ripristini e le ricostruzioni delle parti dirute e/o degli edifici nei limiti della volumetria complessiva preesistente, la cui preesistenza dovrà essere adeguatamente documentata.

La realizzazione di nuovi edifici residenziali rurali non potrà essere localizzata su superfici naturali e seminaturali (quali le aree forestali e le praterie ad elevato valore ecologico), la cui estensione potrà comunque concorrere alla determinazione della superficie aziendale/fondiarie minima alla quale applicare gli indici relativi all'edificabilità delle sole pertinenze agricole.

E' inoltre prescritta la salvaguardia dei manufatti tipici e delle testimonianze della cultura contadina, delle sistemazioni idraulico-agrarie e forestali caratteristiche, nonché gli elementi con funzione di connessione ecologica (siepi, filari arborei, esemplari arborei isolati o secolari).

Le attività agrituristiche e le relative attrezzature, di cui alla L.R. n.15 del 06.11.2008 e relativo Regolamento di attuazione, e le attività ricettive di cui alla L.R. n.17 del 29.11.2001, limitatamente alle case rurali ("Country House"), sono consentite nell'ambito della edilizia rurale esistente e seguono la disciplina e le finalità contenute nelle medesime normative regionali.

In tale zona è consentito:

- istituire all'interno dell'azienda un punto vendita diretto dei prodotti agricoli coltivati;
- prevedere attività sportive, ludiche e didattiche connesse all'attività agricola e/o di allevamento;
- prevedere attività agrituristiche con realizzazione di strutture ricettive/ricreative e di ristorazione.

E' altresì consentita la realizzazione di impianti serricoli nel rispetto dei parametri, delle prescrizioni e degli indirizzi di cui alle LL.RR. n. 8/1995 e s.m.i. e n.13/2010 e relativo Regolamento di Attuazione n.8 del 06.12.2013.

E' inoltre consentita la realizzazione della viabilità interpodereale, secondo progetti redatti nelle scale adeguate e che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 4 e con piazzole di interscambio a distanza adeguata in rapporto al traffico della zona.

Per lo smaltimento dei reflui derivanti dalla conduzione dei fondi e dagli scarichi civili vale quanto prescritto dalle

norme vigenti, con particolare riferimento al D.Lgs. 03.04.2006, n.152, e s.m.i..

I nuovi impianti zootecnici per l'allevamento di bestiame ovino e bovino, che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, con l'eccezione degli allevamenti bufalini che potranno avvenire ovunque, devono rispettare le disposizioni di cui alla Delibera di G.R. n.4102 del 05.08.1992, come modificate dalla Delibera di G.R. n.2119 del 24.05.2002 (BURC n.32 del 08.07.2002).

Inoltre, stalle e concimaie devono rispettare le disposizioni dell'Allegato n.4 del D.Lgs. n.81/2008 e succ. mod. ed int., ed in particolare quelle di cui al punto 6.5, e relativi sottopunti, del predetto Allegato n.4.

### **Art. 32**

#### **ZONA E1 - AGRICOLA INFRAURBANA (CFR. ART.90 NORME PTCP)**

Le aree agricole infraurbane sostanziano gli spazi a destinazione agricola residuale inclusi nel tessuto urbanizzato storico e moderno.

Per tali aree si prevedono la conservazione dell'uso di coltivazione agricola ed il risanamento sia naturalistico che agrario, al fine di concorrere alla riqualificazione dell'ambiente urbanizzato e di fungere da filtro ecologico e paesaggistico.

Sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con adeguamento igienico-funzionale senza incremento di carico insediativo, nonché l'utilizzo di aree e manufatti per fruizioni ricreative e di rigenerazione ecologica.

Per i fabbricati esistenti utilizzati per la conduzione del fondo, come stabilito dalla L.R. n. 14/82, è ammessa la ristrutturazione anche mediante demolizione e ricostruzione con un incremento volumetrico una tantum fino al 20% dell'esistente cubatura legittimamente assentita o condonata, fermo restando l'obbligo di redazione del Piano di Sviluppo Aziendale di cui al precedente Art. 31.

Si prescrive l'utilizzo di materiali e tecniche tipici del paesaggio tradizionale rurale, ivi compreso, quando necessario e possibile, il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica, ed ogni altro intervento di riqualificazione anche a livello percettivo, nonché di mitigazione del passaggio tra tessuto urbanizzato ed aree agricole mediante l'impianto di siepi ed alberature di specie vegetali autoctone.

Ai fini della salvaguardia dell'ambiente urbano e delle condizioni igieniche, non è consentito l'insediamento di nuovi impianti zootecnici per l'allevamento di bestiame, né l'ampliamento di impianti eventualmente esistenti. Sono altresì vietate la costruzione e l'ampliamento delle seguenti tipologie di pertinenza agricola: stalle, porcilaie, pollai e simili.

### **Art. 33**

#### **ZONA E2 - AGRICOLA PERIURBANA (CFR. ART.83 NORME PTCP)**

In accordo con gli artt. 83 e 84 delle NTA del PTCP vigente, si intendono quali "aree agricole periurbane" le aree agricole o prevalentemente agricole contigue agli aggregati urbani e collocate tra le zone urbane e le zone agricole ordinarie, la cui funzione è quella di evitare la saldatura dei preesistenti centri abitati mediante la tutela delle attività agricole, gli elementi della naturalità e di paesaggio, rendendo così ben visibile il limite tra centri abitati e zone

agricole e contenendo il fenomeno dell'edilizia diffusa.

Esse sono soggette alla riqualificazione sia naturalistica che agraria mantenendo il loro carattere rurale multifunzionale e ad esse è affidata la funzione di definire spazi di fruizione ricreativa e di rigenerazione ecologica. Sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con adeguamento igienico-funzionale senza incremento di carico insediativo.

Per i fabbricati esistenti utilizzati per la conduzione del fondo, come stabilito dalla L.R. n.14/82, è ammessa la ristrutturazione anche mediante demolizione e ricostruzione con un incremento volumetrico una tantum fino al 20% dell'esistente cubatura legittimamente assentita o condonata, fermo restando l'obbligo di redazione del Piano di Sviluppo Aziendale di cui al precedente Art. 31.

Ai fini della salvaguardia della fascia periurbana e del miglioramento delle condizioni igieniche ed ambientali, non è consentito l'insediamento di nuovi impianti zootecnici per l'allevamento di bestiame, né l'ampliamento di impianti eventualmente esistenti.

Sono altresì vietate la costruzione e l'ampliamento delle seguenti tipologie di pertinenza agricola: stalle, porcilaie, pollai e simili.

Sono sempre consentiti gli interventi di mitigazione ambientale e/o di restauro identitario del paesaggio e la realizzazione di elementi strettamente connessi con la pratica agricola quali strade interpoderali in stabilizzato, muri di sostegno, rampe di raccordo.

#### **Art. 34**

#### **ZONA E3 - AGRICOLA DI TUTELA PAESAGGISTICA E NATURALISTICA**

Tale Zona, che tra l'altro comprende ambiti territoriali rientranti nella perimetrazione di aree ZSC e ZPS, riguarda aree sottoposte a particolare tutela per realizzare zone di rispetto ambientale, destinate alle attività agricole e agroforestali tradizionali e, in generale, alle attività di cui al Programma di Sviluppo Rurale, purché senza incremento del carico insediativo esistente.

Non è consentita la nuova edificazione a scopo abitativo.

Potranno essere eseguiti mediante intervento edilizio diretto gli interventi sull'edilizia esistente di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 co.1, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., a parità di volume preesistente e nel rispetto delle disposizioni della competente Autorità di Bacino.

Per il patrimonio immobiliare legittimamente edificato ed esistente alla data del 29/03/1982 (rif. alla LR n.14/82) sono consentiti, *una tantum*:

- adeguamenti igienico-sanitari nei limiti del 10% del volume e della superficie delle abitazioni rurali, comunque entro il limite assoluto di mq. 30;
- ampliamento delle pertinenze rurali nei limiti del 20% del loro volume.

Per gli edifici e gli insediamenti di architettura rurale, realizzati sino al 1955, ivi inclusi i manufatti e le opere realizzati con la Bonifica e la Riforma agraria, sono consentite le attività di riqualificazione e recupero per la conservazione degli elementi tradizionali e delle caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, in quanto testimonianze significative della storia delle popolazioni e delle comunità rurali e delle rispettive economie agricole tradizionali e dell'evoluzione identitaria del paesaggio.

È comunque consentita, previo relativo atto abilitativo, la realizzazione di gazebi, chioschi, nonché la sistemazione delle aree a verde con relative attrezzature.

Sono altresì consentiti gli interventi atti a migliorare la tutela della pubblica incolumità e a mitigare il rischio derivante dalle condizioni idrogeomorfologiche del territorio.

Per le aree soggette a tutela paesaggistica si applicano le disposizioni del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Per gli interventi ricadenti in Zona ZSC e/o ZPS si applica la disciplina di cui al D.P.R. 08.09.1997, n.357 e s.m.i., e relative norme collegate, in materia di conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche e relativa **Valutazione di Incidenza** (VIncA).

### Art. 35

#### **ZONA F1 - ATTREZZATURE COMUNALI PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO - STANDARD URBANISTICI \*\***

La Zona F1 individua le aree destinate alle principali attrezzature e servizi esistenti o di progetto (“standards urbanistici”), così come previsti dal D.M. 1444/68 e dalla relativa legislazione regionale.

Tale zona non comprende le ulteriori aree a standard da reperire all’interno delle Zone assoggettate a PUA o PdC convenzionato, né le attrezzature religiose incluse in Zona F2, né l’area a Parco urbano inclusa in Zona PU, né le ulteriori aree a standard il cui reperimento sia eventualmente previsto in altre Zone in sede attuativa, che comunque concorrono tutte al soddisfacimento della dotazione minima prevista dalla legislazione vigente.

In tale zona il PUC si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo i seguenti indici e parametri:

**If** = 2,0 mc/mq

**Rc** = 0,40 mq/mq max

**H** = 10,50 m.

**Dc** = 5 m.

**Ds** = si applica l’Art. 6 delle presenti Norme

**Sp** = 1 mq/10 mc

**Ip** = 100 n°/ha.

Nelle nuove aree di parcheggio a destinazione pubblica dovranno prevedersi, laddove possibile, adeguate piantumazioni di schermatura e mitigazione di impatto, nonché pavimentazioni con materiali drenanti e/o che consentano la crescita del manto erboso, compatibilmente con le norme in materia di contrasto all’inquinamento.

L’area e le attrezzature del poligono di tiro prospiciente la SP **25\*\*** sono escluse dagli standards pubblici di cui al DM 1444/68 e pertanto non sono preordinate all’esproprio. Detta area resta di uso privato e sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e delle attrezzature, **\*\*ovvero costruzione ed ampliamenti per\*\*** strutture edilizie in adeguamento e per la dotazione dei servizi igienici, locali strettamente necessari per attività amministrative e per la somministrazione di alimenti e bevande necessarie alla gestione. **\*\*Tale tipologia di intervento soggiace all’applicazione dei parametri di cui sopra.\*\***

---

\*\* modifiche introdotte a seguito nota del Resp. Area Tecnica del 20.09.2024 prot. com. 202400011475

**Art. 36**  
**ZONA F2 - ATTREZZATURE RELIGIOSE**

Tale Zona riguarda aree per attrezzature religiose di cui alla L.R. n. 9 del 05.03.90.

Ai sensi della predetta Legge Regionale, la presente Zona concorre alla dotazione di aree a standards per “*attrezzature di interesse comune*” di cui all’art.3, comma 2, lettera b), del DM 1444/68.

In tali aree il piano si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo i seguenti indici e parametri:

**Uf** = 0,50 mq/mq

**Rc** = 0,40 mq/mq max

**H** = 10,50 m

**Df** = 10 m

**Dc** = 5 m.

**Ds** = si applica l’Art. 6 delle presenti Norme

**Sp** = 1,00 mq/10 mc.

Le superfici scoperte non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate a verde vivo e a prato.

**Art. 37**  
**ZONA F3 - ATTREZZATURE CIMITERIALI**

In tale Zona sono consentite costruzioni per servizi cimiteriali, tombe e cappelle private.

La costruzione di tombe e cappelle private va disciplinata con apposito regolamento.

Gli interventi si attuano previa formazione, ai sensi del D.P.R. 10 settembre 1990 n.285, di un Piano Regolatore Cimiteriale di dettaglio, fatti salvi gli interventi già programmati alla data di adozione del presente Piano Urbanistico Comunale.

**Art. 38**  
**ZONA PU - PARCO URBANO**

Tale Zona comprende l’area sita in località “il Palazzo”, destinata alla realizzazione di un parco urbano, con specie vegetali ed arbustive anche di pregio, a servizio e supporto dell’insediamento consolidato di San Cipriano-Vignale finalizzato alla fruizione sociale e all’offerta di servizi per il tempo libero.

Il PUC si attua mediante Piano Urbanistico Attuativo di cui all’art.26, co.2, lett. a), della L.R. n.16/04 e s.m.i., avente valore e portata di Piano particolareggiato, che conterrà la disciplina d’uso e di intervento, in uno con i criteri e la modalità di gestione, i servizi, i materiali, gli elementi di arredo ambientale, nonché la installazione di gazebi, chioschi e simili e la realizzazione dei percorsi interni al parco.

Fino alla formazione del Piano Urbanistico Attuativo potranno essere eseguiti con modalità diretta gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell’art.3, co.1, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

La presente Zona concorre alla dotazione di aree a standards per “*spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport*” di cui all’art.3, comma 2, lettera c), del DM 1444/68.

### **Art. 39**

#### **ZONA I - AGGREGATI EDILIZI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SITI IN CONTESTI AGRICOLI (CFR. ART. 85 NORME PTCP)**

La Zona I comprende i nuclei e gli aggregati sviluppatasi nei contesti agricoli in forma compatta o arteriale lungo la viabilità territoriale locale, definiti come tali dal PTCP e in questa sede meglio individuati sulla base di una più dettagliata analisi del territorio comunale.

Coerentemente con quanto previsto dall'art.85 delle NTA del PTCP, per tali aggregati il Piano prevede quali obiettivi la riqualificazione dell'esistente mediante la ristrutturazione delle volumetrie esistenti, nonché la realizzazione di urbanizzazioni primarie e di attrezzature collettive di livello locale strettamente connesse con la residenza ed al servizio degli aggregati e degli insediamenti agricoli circostanti, nonché di servizi privati finalizzati al miglioramento della qualità insediativa (commercio di vicinato, uffici privati) e per la piccola impresa artigiana di servizio alla residenza, anche mediante cambio di destinazione d'uso dalla funzione residenziale a quella produttiva e terziaria. E' consentita la residenza di servizio connessa alle attività produttive, nella misura massima di un alloggio per unità produttiva.

Ai fini di cui innanzi sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento per una sola volta entro il limite massimo del 30% della volumetria legittimamente esistente. Per gli edifici ex novo si applica un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,20 mq/mq.

Per tutti gli interventi consentiti, i parametri di riferimento sono i seguenti:

**H** = 7,50 m (o preesistente se superiore)

**Df** = 10,00 m (o in aderenza)

**Dc** = 5 m (o a confine per pareti non finestrate)

**Ds** = si applica l'Art. 6 delle presenti Norme

In caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza mutazione di sagoma i parametri Df e Dc preesistenti possono essere mantenuti anche qualora inferiori ai valori di cui innanzi.

L'edilizia rurale connessa con l'attività agrituristica e relative attrezzature, di cui alla L.R. n.15 del 06.11.2008 e relativo Regolamento di attuazione, e con le attività ricettive, di cui alla L.R. n.17 del 29.11.2001 limitatamente alle case rurali ("Country House"), è consentita nel rispetto della disciplina e delle finalità stabilite dalle predette normative regionali in materia.

Per la nuova edificazione connessa alla conduzione agricola del fondo si applica la disciplina della Zona E – Agricola ordinaria.

### **Art. 40**

#### **ZONA IS - ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI IN CONTESTO AGRICOLO**

Tale Zona comprende aree site in contesto agricolo destinate o da destinare all'insediamento di attrezzature e servizi privati, al fine di incentivare lo sviluppo socio-economico mediante la implementazione di funzioni compatibili e complementari a quelle agricole tradizionali, nonché al fine di migliorare la qualità insediativa nel contesto agricolo, anche in rapporto agli aggregati e alla residenza sparsa presenti nelle zone circostanti.

E' consentita la realizzazione di urbanizzazioni primarie e di attrezzature collettive di livello locale strettamente connesse con la funzione residenziale ed al servizio degli aggregati e degli insediamenti agricoli circostanti, nonché la realizzazione di servizi privati finalizzati al miglioramento della qualità insediativa (commercio di vicinato, uffici privati, ecc.) e per la piccola impresa artigiana di servizio alla residenza, anche mediante cambio di destinazione d'uso dalla funzione residenziale a quella produttiva e terziaria. E' consentita la residenza di servizio connessa alle attività produttive, nella misura massima di un alloggio per unità produttiva.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso dalla funzione residenziale a quella produttiva e terziaria e/o viceversa, con esclusione di attività classificate insalubri di prima classe ai sensi dell'art.216 del T.U.LL.SS., nonché sono consentite tutte le attività edilizie per l'accesso alle misure di sostegno previste dal Programma di Sviluppo Rurale. Sono comunque consentite le attività agro-silvo-pastorali e agrituristiche.

In tali aree il piano si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo i seguenti indici e parametri:

Attività agro-silvo-pastorali e agrituristiche:

Si applica la disciplina della Zona E - Agricola ordinaria.

Attività produttive e terziarie compatibili:

mediante riconversione di annessi agricoli non più necessari alla conduzione del fondo, anche con ampliamento max del 30% del volume esistente legittimamente assentito.

Per tutti gli interventi:

**H** = 7,50 m (o preesistente se superiore)

**Df** = 10,00 m (o in aderenza)

**Dc** = 5 m (o a confine per pareti non finestrate)

**Ds** = si applica la disciplina di cui all'Art. 6 delle presenti Norme

In caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza mutazione di sagoma i parametri **Df** e **Dc** preesistenti possono essere mantenuti anche qualora inferiori ai valori di cui innanzi.

## Art. 41

### ZONA PA - PARCO ARCHEOLOGICO

Tale Zona riguarda l'ambito della collina di Montevetrano, dominato dal castello medievale, destinato alla creazione di un Parco archeologico teso alla conservazione e al rafforzamento dei valori naturalistico-ambientali e storico-culturali-archeologici.

La disciplina d'uso e d'intervento sarà specificata, in uno con i criteri e le modalità di gestione, da un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica, di cui all'art.26, co.2, lett. a), della L.R. n.16/2004, avente valore e portata di Piano Particolareggiato.

Detto PUA dovrà identificare e definire sia le componenti naturalistico-ambientali, sia le potenzialità ed i valori archeologici, fornendo un quadro di riferimento organico per gli interventi di riqualificazione paesaggistico-ambientale e di valorizzazione archeologica finalizzati anche alla fruizione controllata (naturalistica, escursionistica, ricreativa, ecc.).

Sono comunque ammissibili, nel rispetto della morfologia del suolo, delle caratteristiche agro-ambientali e delle

potenzialità archeologiche, le colture agricole e silvicole. Il PUA dovrà valutare e disciplinare l'eventuale possibilità di realizzare limitati manufatti edilizi a destinazione agricola, nonché dovrà recare la disciplina relativa ai manufatti edilizi preesistenti.

Fino alla formazione del Piano Urbanistico Attuativo potranno essere eseguiti mediante intervento edilizio diretto gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3, co.1, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., purché senza incremento di volume.

#### **Art. 42** **ZONA PF - PARCO FLUVIALE \***

Tale Zona riguarda aree di tutela e conservazione del paesaggio fluviale e agrario lungo la fascia del Fuorni, nonché lungo il Picentino e il "Fosso di Prepezzano".

Tali aree sono assoggettate a particolare tutela per la salvaguardia dell'ambiente naturale e per favorirne una utilizzazione che rispetti la morfologia del suolo, la vegetazione, le caratteristiche bio-climatiche dell'habitat, le condizioni idro-biologiche.

La disciplina d'uso e d'intervento sarà specificata, in uno con i criteri e le modalità di gestione, da un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica, di cui all'art.26, co.2, lett. a), della L.R. n.16/2004, avente valore e portata di Piano Particolareggiato.

Detto PUA dovrà identificare e catalogare il paesaggio e le sue componenti fluviali, agrarie e forestali, nonché definire livelli percettivi del paesaggio stesso e fornire un quadro di riferimento organico per gli interventi di riqualificazione paesaggistico-ambientale finalizzati anche alla fruizione controllata (naturalistica, escursionistica, ricreativa, ecc.)

Il Piano attuativo dovrà essere redatto nel pieno rispetto della pianificazione sovraordinata anche di settore (PTCP, pianificazione dell'Autorità di Bacino).

Possono prevedersi case rurali di forma tipologica unitaria (con abitazione e rustico in unico fabbricato), strettamente connesse alla coltivazione del fondo, ed unicamente per esigenze abitative degli imprenditori agricoli, mediante l'applicazione della disciplina di cui alla Zona E – Agricola ordinaria.

Il PUA potrà inoltre prevedere destinazioni d'uso legate allo svago e al tempo libero attraverso iniziative compatibili con le finalità di tutela ambientale.

Sono ammessi gli interventi necessari per la difesa del suolo e per il mantenimento, il potenziamento e la formazione delle sistemazioni a verde.

Più precisamente, il Piano attuativo dovrà essere finalizzato al rafforzamento delle azioni di tutela e valorizzazione ambientale, così come di seguito elencate:

- promozione del riformarsi della vegetazione riparia spontanea;
- conservazione e manutenzione ordinaria della vegetazione esistente;
- ricostituzione di vegetazione ripariale attraverso la piantumazione di essenze caratteristiche autoctone dell'ambiente fluviale.

E' consentita, altresì, la formazione di Contratti di Fiume (CdF) per il Paesaggio, quale Accordo di programmazione strategica, integrata, negoziata e volontaria, finalizzato alla tutela e alla corretta gestione delle risorse idriche, alla

valorizzazione dei territori del bacino idrografico o sottobacino di riferimento mediante la riqualificazione ambientale e la rigenerazione socio economica, unitamente alla salvaguardia dal rischio idraulico e contribuendo allo sviluppo locale di tali aree.

Fino all'approvazione del PUA potranno essere eseguiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001, nonché ***i mutamenti di destinazione d'uso delle costruzioni preesistenti verso attività coerenti con le finalità della presente zona, ivi comprese quelle ricettive extralberghiere,\**** e le attività agricole ordinarie come disciplinate dall'Art. 31 - Zona E - delle presenti Norme, nel rispetto delle disposizioni e delle limitazioni di cui al precedente Art. 3 e di quelle, laddove applicabili, di cui al D.Lgs. n.42/2004.

---

\* adeguamento alle osservazioni accolte con delibere di G.C. n 91 del 07/06/2024 e n.114 del 08/08/2024