

Comune di Visciano

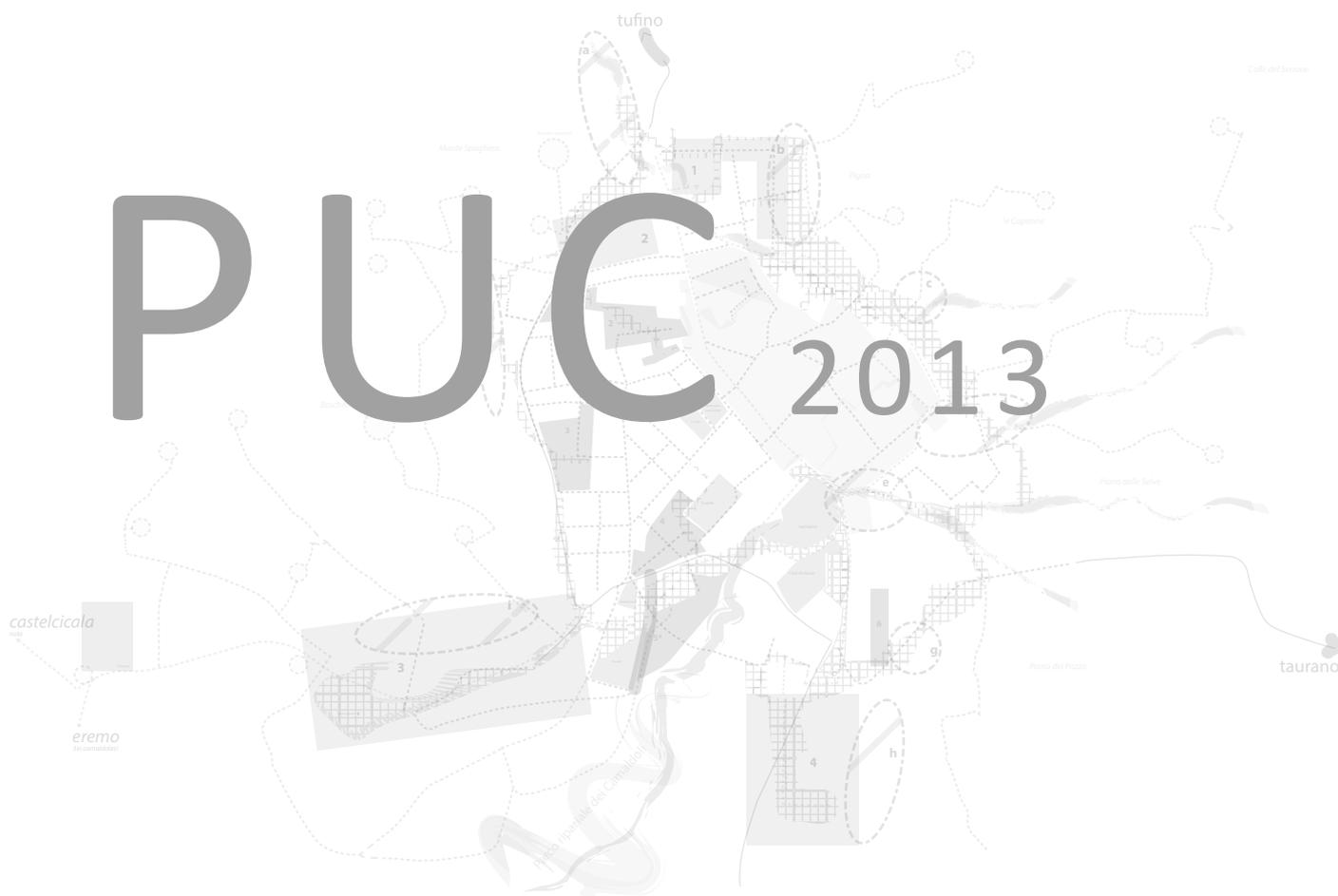


Piano Urbanistico Comunale

Proposta di piano

Proposta di piano 2013 con aggiornamento novembre 2016
a cura di Studio Architetti Benevolo e Goldstein Architettura

Integrate con il recepimento delle osservazioni approvate
con delibera di G.C n.34/2017



Piano strutturale comunale
valido a tempo indeterminato

Norme tecniche di attuazione

NTA-s: componente strutturale del PUC

Elaborato **P_s3**

Sommario

PARTE 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Contenuto, obiettivi e limiti della disciplina del Piano Urbanistico Comunale

Art. 2 – Elaborati costitutivi

Articolo 3 – Contenuto degli elaborati e loro efficacia

Articolo 4 – Unità Territoriali Elementari e Invarianti Strutturali

Articolo 5 – Definizione delle Unità Territoriali Elementari (Ute)

Articolo 6 – Definizione delle Invarianti Strutturali

PARTE 2 – UNITA' TERRITORIALI ELEMENTARI, INVARIANTI STRUTTURALI, DISCIPLINA E PREVISIONI

Articolo 7 – Il sistema extra-urbano

Articolo 8 – Il sistema periurbano

Articolo 9 – Il sistema urbano

PARTE 3 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Articolo 10 – Disposizioni applicative

Articolo 11 – L'ambito del trasporto pubblico

Articolo 12 – L'ambito del trasporto privato-stradale

Articolo 13 – L'ambito pedonale e ciclabile

PARTE 4 – DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO E POLITICHE DI SETTORE

Articolo 14 – Quantità insediative previste dal Puc

Articolo 15 – Il settore residenziale

Articolo 16 – Il settore produttivo

Articolo 17 – Il settore terziario commerciale e direzionale

Articolo 18 – Il settore terziario ricettivo

Articolo 19 – Il settore delle attrezzature urbane

PARTE 5 – STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Articolo 20 – Le previsioni operative del Puc

Articolo 21 – Gli strumenti urbanistici attuativi

Articolo 22 – Programmazione e criteri di attuazione delle previsioni urbanistiche

PARTE 6 – NORME TRANSITORIE

Articolo 23 – Generalità

Articolo 24 – Norme transitorie per l'unità Territoriale E1

Articolo 25 – Norme transitorie per la Unità Territoriale E2

Articolo 26 – Norme transitorie per la Unità Territoriale E3

Articolo 27 – Norme transitorie per i manufatti storici isolati

ALLEGATO I. PARAMETRI E INDICI EDILIZI E URBANISTICI

ALLEGATO II. CALCOLO DEL FABBISOGNO INSEDIATIVO

*Piano Urbanistico Comunale
ai sensi della LUR Campania 16/2004 e Regolamento n.5/2011*

*Norme tecniche di attuazione della componente programmatico-operativa del PUC
Aggiornamento novembre 2016*

AMMINISTRAZIONE:

*Sindaco
dott. Pellegrino Gambardella
Vicesindaco e assessore all'urbanistica
ins. Vincenzo Ferrante
Ulteriori componenti della Giunta comunale
dott.ssa Joletha Manganiello, sig. Domenico La Cerra*

*Responsabile del procedimento
ing. Antonio D'Avanzo*

PROGETTISTI:

*prof. arch. Leonardo Benevolo (coordinamento scientifico)
arch. Alessandro Benevolo
ing. Luigi Benevolo
arch. Luisa Fatigati
arch. Enrico Formato
arch. Salvatore Napolitano (fino al 2013)*

COLLABORATORI:

*arch. Nicola Cristofaro
pian.terr. Francesco Frulio*

PARTE 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità, contenuti e ambito di applicazione

1.1 - Le presenti norme perseguono lo sviluppo sostenibile del Comune di Visciano, secondo le definizioni stabilite dalla LR n. 16/2004 e s.m.i., attraverso:

- a) la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale, assunte come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del medesimo territorio;
- b) la valorizzazione delle qualità, ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali presenti, nonché il ripristino delle qualità degradate, e il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità, formale e funzionale.

1.2 - Ai fini di cui al comma 1, il presente piano:

- a) articola il territorio in contesti aventi caratteristiche omogenee di rilievo generale;
- b) individua gli elementi costituenti invarianti strutturali all'interno dei medesimi contesti territoriali e stabilisce le modalità per la loro tutela;
- c) stabilisce i parametri e le direttive, preminentemente di carattere qualitativo, da osservarsi nella parte operativa del Piano Urbanistico Comunale, dai programmi integrati di intervento e da qualsivoglia programma comunale attinente all'assetto e all'uso del territorio e degli immobili che lo compongono;
- d) definisce le trasformazioni fisiche e funzionali consentite e/o prescritte;

1.3 - La disciplina dettata dal piano trova applicazione relativamente all'intero territorio del Comune di Visciano e assume ai sensi del manuale operativo del regolamento n. 5/2011 in attuazione della l.r. 16/2004, la denominazione Piano strutturale comunale (Psc).

Art. 2 - Elaborati costitutivi

2.1 - Oltre alle presenti norme (Ps3) costituiscono la parte strutturale del Piano Urbanistico Comunale i seguenti elaborati:

Ps0. Sistema delle relazioni a scala intercomunale (scala 1/10000)

Ps1. Unità Territoriali Elementari e Invarianti territoriali (due fogli, scala 1/5000)

Ps2. Strategie, azioni di piano ed indirizzi (due fogli, scala 1/5000)

2.2 - Sono riferiti alle seguenti norme anche gli elaborati dell'Atlante di Piano - composto da 34 tavole ed articolato nelle seguenti sezioni: 1.1 Inquadramento Territoriale, 1.2 Pianificazione e vincoli, 1.3 Crescita della città e mutazioni del paesaggio, 1.4 Nucleo di antico impianto, 1.5 Schema strutturale preliminare - in quanto ne determinano le scelte e ne condizionano gli orientamenti.

2.3 - Gli elaborati Ps0, Ps1, Ps2 hanno valore conformativo secondo le disposizioni di cui alla l.r. 16/2004 e s.m.i.. Gli elaborati di cui all'Atlante di Piano, oltre alla relazione illustrativa, hanno valore illustrativo o ricognitivo.

2.4 - In caso di eventuali difformità o contrasti tra i suddetti elaborati prevalgono quelli prescrittivi e tra questi, nell'ordine, le norme tecniche e, poi, le tavole a scala di maggior dettaglio.

Articolo 3 – Contenuto degli elaborati e loro efficacia

3.1 - Le disposizioni del Psc sono vincolanti, nei termini specificati ed eventualmente circoscritti nei commi che seguono, per quanto indicato alla lettera c) del precedente comma 1.2.

3.2 - La successiva Parte detta specifiche disposizioni riferite alle Unità Territoriali Elementari (Ute). Entro tali delimitazioni territoriali sono contenute disposizioni e obiettivi di pianificazione per i diversi sistemi funzionali (agricolo, residenziale, produttivo, ecc.), per le aree di valore ambientale e naturale e per le infrastrutture per la mobilità.

3.3 - Sono escluse dal presente Psc, pur appartenendo per definizione al medesimo livello strutturale, le norme riferite alle condizioni di pericolosità geologica e idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche, oggetto di una apposita trattazione in allegato al presente Piano.

3.4 - Per le aree incluse nel Sic IT8040017 "Pietra Maula (Taurano-Visciano)" - per una loro individuazione cartografica si vedano gli elaborati dell'Atlante di piano "V" - e in relazione alle opere riguardanti non solo le dette aree ma anche porzioni di territorio ad esse contigue ed incidenti sul Sic medesimo, il Puc si attua mediante progetti, programmi e pianificazione operativa, assoggettati a Valutazione d'Incidenza.

La valutazione andrà elaborata nel rispetto dell'Allegato G del DPR 357/1997 e smi e in particolare dovrà contenere una descrizione degli habitat e delle specie di flora e di fauna tutelate nei siti Natura2000 e rinvenibili nell'area oggetto di intervento, una valutazione delle incidenze significative che le opere da realizzare possono determinare sulle componenti abiotiche, biotiche e sulle connessioni ecologiche caratterizzanti i siti interessati nonché una descrizione delle ipotesi alternative e delle eventuali misure di mitigazione o compensazione da prevedere per la eliminazione/riduzione delle incidenze eventualmente rilevate.

Articolo 4 – Unità Territoriali Elementari e Invarianti Strutturali

4.1 – Il Psc riconosce e individua l'insieme delle risorse territoriali necessarie ad assumere le funzioni e le prestazioni richieste per un corretto uso del territorio e per garantire uno sviluppo secondo quanto disposto al precedente comma 1.1. Tali finalità generali si traducono in azioni di tutela e di valorizzazione delle risorse territoriali in un quadro di verifica e specificazione delle determinazioni dei piani territoriali di livello regionale e provinciale.

4.2 - Il successivo articolo 5 stabilisce tali azioni con riferimento all'intero ambito comunale. Il successivo Titolo I della Parte 2 specifica le azioni che assumono significato per la conferma delle Invarianti Strutturali e per la loro tutela e valorizzazione, con riferimento ad ambiti territorialmente definiti: le Unità Territoriali Elementari (Ute). Il successivo Titolo II della Parte 3 esamina tali azioni sotto lo specifico profilo funzionale.

4.3 – Le Ute e l'insieme delle invarianti strutturali dipendono dal riconoscimento del supporto geografico di riferimento e dell'individualità storica della città di Visciano all'interno del territorio più vasto: le prime pendici dell'Irpinia e la Piana nolana. Questo riconoscimento porta a delineare con diversi accenti l'ambito collinare di pertinenza dell'abitato e tali elementi, puntuali o areali, vengono disciplinati dal Psc in modo da rendere percepibile, difendere e rimarcare questa distinzione identificativa.

4.4 - Per l'area urbana centrale occorre pervenire ad una stabilizzazione degli attuali margini degli insediamenti attraverso la riqualificazione dell'organismo urbano andato diffondendosi nel tempo, in un rinnovato quadro di compatibilità in cui trovino adeguata sistemazione la rete degli elementi di valore storico, la rete infrastrutturale di supporto, gli insediamenti recenti e i loro eventuali completamenti, l'insieme delle risorse naturali e dei valori ambientali, la messa in rete delle attrezzature, la rigenerazione degli spazi pubblici cittadini volta all'incentivazione di forme di "mobilità dolce".

4.5 - Per le aree periurbane di contatto tra l'abitato di Visciano e il suo immediato contesto agricolo occorre pervenire ad un nuovo e più equilibrato assetto in cui vengano migliorate le condizioni di pericolosità geomorfologica, si assestino gli insediamenti esistenti e si potenzi la dotazione di servizi a scala diversa, in un'ottica di migliore integrazione tra l'ambito urbano ed extra-urbano.

4.6 - Per l'area extra-urbana l'insieme delle risorse naturali e dei valori ambientali assume un significato preponderante e l'assetto complessivo degli elementi di cui al comma precedente sarà condizionato dagli obiettivi di tutela e valorizzazione di tali elementi e risorse.

Articolo 5 – Definizione delle Unità Territoriali Elementari (Ute)

5.1 - Con riferimento all'area di cui al comma 6 del precedente art. 4, il Psc individua una macro Unità Territoriale Elementare Omogenea **E (extra-urbana)**, comprendente le seguenti articolazioni:

- E1, le pendici boscate, ovvero le aree più lontane dall'abitato coperte da vegetazione boscosa;
- E2, le colline arborate, ovvero le aree agricole con coltivazioni a nocciolo, disposte su versanti dolcemente acclivi o ciglionati, di gran lunga più diffuse ed in genere a contatto con l'aggregato urbano;
- E3, il contesto dei Camaldoli, ovvero la porzione più estrema ad occidente dell'abitato, in relazione con il Monastero;

5.2 - Con riferimento all'area di cui al comma 5 del precedente art. 4, il Psc individua una macro Unità Territoriale Elementare Omogenea **P (periurbana)**, comprendente le seguenti articolazioni:

- P1, la corona, ovvero l'insieme delle aree che circondano l'abitato;
- P2, le pendici urbanizzate, ovvero le aree di massima concentrazione dell'insediamento urbano di frangia lungo particolari declivi;
- P3, i pianori semi-edificati o ineditati di margine, ovvero le aree di pianura a ridosso della città oggetto di parziale urbanizzazione;

5.3 - Con riferimento all'area di cui al comma 4 del precedente art. 4, il Psc individua una macro Unità Territoriale Elementare Omogenea **U (urbana)**, comprendente le seguenti articolazioni:

- U1, i tessuti e i borghi di impianto antico, ovvero il nucleo urbano di origine medievale e le sue gemmazioni storiche sia di tipo compatto (come ad esempio le cortine di Corso del Carpine), sia di origine sparsa, come i due piccoli borghi che si assestano immediatamente all'esterno del nucleo antico compatto;
- U2, la città agricola del primo dopoguerra, ovvero la parte urbana realizzata nella prima metà del Novecento a valle di U1 e grosso modo delimitata, verso ovest, dalle vie Sirignano e Lavinaro; ;
- U3, l'espansione moderna compatta, ovvero l'insediamento , ancora basato sull'impianto tipo-morfologico a tessuto, che si è sviluppato all'incirca fino al 1980 a nord-ovest di U2 e sulle pendici poste a settentrione e a meridione di U1;
- U4, l'espansione urbana rada, ovvero l'insediamento discontinuo di recente formazione sorto a sud di Via Lavinaro, verso il vallone dei Camaldoli;
- U5, i recinti delle attrezzature, ovvero la "cittadella religiosa" del Carpine (a), il "villaggio dello sport" (b), il cimitero, comprensivo sia della parte antica che delle espansioni più recenti (c).

Articolo 6 – Definizione delle Invarianti Strutturali

6.1 - Con riferimento ai tre diversi macro-contesti, il Psc individua come Invarianti di significato strutturale i seguenti elementi:

- Toppi e cime, con valore di veduta paesaggistica;
- Valli ed altopiani, di valore naturale e paesaggistico;
- Fasce ripariali, di valore naturale e vegetazionale;
- Tracciati di interesse storico/paesaggistico, in ambito extraurbano;
- Sistemazioni degli spazi aperti rurali: vigneti, oliveti, frutteti di impianto storico;
- Masse arboree compatte, elementi vegetazionali di rilievo, filari arborei;
- Manufatti storici isolati in ambito extraurbano;
- Tracciati di interesse storico/paesaggistico in ambito urbano e periurbano;
- Viabilità di origine storica, in ambito urbano e periurbano;
- Alvei idrografici, alvei-strada e alvei tombati;
- Tessuto d'impianto urbanistico avente interesse storico/testimoniale;
- Presenza di manufatti di interesse tipologico/ambientale;
- Luogo di culto di livello sovra-comunale.

PARTE 2 – UNITA' TERRITORIALI ELEMENTARI, INVARIANTI STRUTTURALI, DISCIPLINA E PREVISIONI

Articolo 7 – Il sistema extra-urbano

7.1 - Il sistema ricomprende il territorio a copertura agricola e boscata ad eccezione delle aree agricole più direttamente relazionate con i contesti urbani, sia perché incluse in ambiti insediati, sia perché di bordo tra urbanizzazione e natura.

7.2 - Come riferito nei precedenti art. 5 e 6, all'interno di questo sistema sono riconoscibili tre sub-sistemi o Unità Territoriali Elementari: **E1 – Le pendici boscate**, ovvero le aree più lontane dall'abitato coperte da vegetazione boscosa; **E2 – Le colline arborate**, ovvero le aree agricole con coltivazioni a nocciolo, molto estese ed in particolare poste a ridosso dell'aggregato urbano e nelle aree di minor declivio; **E3 – Il contesto dei Camaldoli**, ovvero la porzione più estrema ad occidente dell'abitato, in relazione con l'Eremo ed il contesto paesistico di Castel Cicala. Contribuiscono a definire i summenzionati contesti e appartengono al medesimo sistema extra-urbano i seguenti elementi territoriali da assumersi quali invarianti:

- topi e cime, con valore di veduta paesaggistica;
- valli ed altopiani, di valore naturale e paesaggistico;
- fasce ripariali, di valore naturale e vegetazionale;
- tracciati di interesse storico/paesaggistico, in ambito extraurbano;
- sistemazioni degli spazi aperti rurali: vigneti, oliveti, frutteti di impianto storico;
- masse arboree compatte, elementi vegetazionali di rilievo, filari arborei;
- manufatti storici isolati in ambito extraurbano.

7.3 - L'obiettivo della pianificazione è la tutela e la valorizzazione di tali ambiti ed elementi.

7.4. Gli interventi sulle aste fluviali che comportino nuove arginature e/o modellazioni del suolo, nonché la realizzazione di dispositivi idraulici come vasche di laminazione o la riconfigurazione delle aree golenali, è assoggetta a preventiva Valutazione d'incidenza delle opere volte alla tutela dell'ambiente del Sic.

Art. 7.1: E1 – Le pendici boscate

7.1.1 - Il contesto, collocato nell'estrema porzione sud-orientale del territorio comunale è costituito: a sud, dai boschi del Monte Donico e di Pietra Maula; a est, dal Bosco Piccolo. Queste porzioni di territorio comunale costituiscono porzioni di sistemi boschivi più estesi, con sviluppo che interessa alcuni dei comuni di cintura.

7.1.2 - L'obiettivo generale è quello di consolidare e salvaguardare l'impronta naturale e il valore paesaggistico dei luoghi, nonché la possibilità – in linea con il Parco provinciale previsto dal Ptcp di Napoli – che siano resi oggetto di fruizione pubblica, attraverso le seguenti azioni:

- a) tutela e valorizzazione dell'area boscata, sottoposta o meno ad azione di selvicoltura e sua integrazione con gli spazi naturali periurbani;
- b) salvaguardia e valorizzazione dei percorsi di interesse storico/paesaggistico e loro connessione con i viali attrezzati ed i sentieri provenienti dagli ambiti urbani e periurbani;
- c) salvaguardia degli elementi isolati, rilevanti di interesse naturale: filari arborei, fasce ripariali, masse arboree compatte, rete idrografica, ecc.;
- d) salvaguardia degli elementi orografici di rilevanza paesaggistica: cime, crinali, altopiani, vallate, ecc.
- e) tutela e valorizzazione dei manufatti storici isolati, anche a fini ricreativi ed agroturistici;
- f) ricomposizione paesaggistica delle aree ove è rilevata assenza o anomalo diradamento della copertura arborea;
- g) utilizzo del corridoio infrastrutturale (metanodotto) come elemento di riconnessione ecologica e di fruizione e valorizzazione degli ambienti boschivi. Questo intervento, in particolare, è subordinato alla procedura di una adeguata Valutazione d'Incidenza per le attività da porre in essere al fine dell'utilizzo del corridoio infrastrutturale come elemento di fruizione e valorizzazione del verde boschivo.

7.1.3 – Nelle aree coperte da vegetazione boscosa sono ammessi gli interventi legati alle attività selvicolturali. Nelle aree adibite all'attività agricola sono ammessi solo interventi legati all'esercizio dell'agricoltura e - laddove le stesse non siano individuate come Invarianti strutturali dalla Tavola Ps1 - di selvicoltura mediante rimboschimenti con specie autoctone. Nelle aree ove è assente o rada la copertura arborea si ammettono usi selvicolturali e agricoli eventualmente integrati da usi pubblici legati al turismo naturalistico.

7.1.4 - La sezione operativa del Puc disciplina le trasformazioni fisiche ammissibili, le nuove edificazioni e le utilizzazioni compatibili degli edifici nel rispetto delle disposizioni di cui alla vigente legislazione di livello statale e regionale. Tale pianificazione operativa sarà preferibilmente sviluppata a scala intercomunale, nel rispetto dell'intera estensione dei sistemi paesaggistico-ambientali solo parzialmente inclusi nell'ambito amministrativo comunale (cfr. comma 7). Nelle more di formazione di detta sezione operativa si applicano le disposizioni transitorie di cui al successivo Titolo VI - Norme transitorie.

7.1.5 - Per i terreni ricompresi in tale ambito, possono essere definite compatibili:

- a) le trasformazioni funzionali all'ordinaria coltivazione del suolo, alle attività selvicolturali e all'attività di pascolo;
- b) il mantenimento della vegetazione naturale mediante interventi di ordinaria manutenzione degli esemplari, mediante parziale disboscamento o ripristino del tessuto arboreo autoctono;
- c) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea, previa cessazione temporanea o definitiva della coltivazione di determinati terreni, per finalità di tutela ambientale, naturalistica e di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio e ricomposizione dei sistemi ecologici;
- d) la manutenzione, l'adeguamento e la realizzazione di strade poderali e interpoderali non pavimentate con materiali impermeabilizzanti;
- e) la manutenzione, l'adeguamento e la realizzazione di percorsi pedonali con soluzioni non pavimentate, con materiali impermeabilizzanti;
- f) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di reti tecnologiche, che non comportino alterazioni permanenti della copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento;
- g) la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture tecniche destinate alla gestione forestale e di difesa del suolo.

7.1.6 - Per gli edifici rurali, ferme restando le modalità d'intervento a tutela degli edifici di antica origine, da ricavarci secondo le indicazioni di cui al successivo art. 7.4, possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- a) zootecnia;
- b) attività funzionali alla coltivazione del suolo;
- c) abitazioni rurali;
- d) attività ricettive, esclusivamente in forme agrituristiche.

7.1.7 - Le disposizioni del presente articolo potranno essere dettagliate e legate alla programmazione delle risorse e degli interventi mediante la redazione di uno o più piani operativi la cui estensione minima è quella riportata nella tavola Ps2 mentre quella ottimale coinvolge gli ambienti naturali similari estesi oltre i confini

comunali indicati nella tavola Ps0, ad attuazione degli indirizzi provinciali e nel rispetto delle disposizioni paesaggistiche e dell'AdB competente.

Art. 7.2 - E2: Le colline arborate

7.2.1 - Il contesto, riguarda la maggior parte de territorio comunale di Visciano a est e nord dell'abitato, tra la Piana delle Selve e la Piana del Pozzo, la Piana di Cisterna e la Piana di Renella. E' costituito da declivi dolci o ciglionati in larghissima parte destinati a nocchie con sporadica presenza di vigneti ed oliveti.

7.2.2 - L'obiettivo generale è quello di tutelare e incentivare l'attività agricola presente come forma di presidio territoriale e promozione economica, attraverso le seguenti azioni:

- a) tutela e valorizzazione dell'area agricola ed in particolare degli impianti colturali arborei;
- b) salvaguardia e valorizzazione dei percorsi di interesse storico/paesaggistico;
- c) salvaguardia degli elementi isolati, rilevanti di interesse naturale: filari arborei, fasce ripariali, masse arboree compatte, rete idrografica, ecc.;
- d) salvaguardia degli elementi orografici di rilevanza paesaggistica: cime, crinali, altopiani, vallate, ecc.;
- e) tutela e valorizzazione dei manufatti storici isolati;
- f) ricomposizione paesaggistica delle aree ove è rilevata assenza o anomalo diradamento della copertura arborea, delle reti infrastrutturali, delle aree utilizzate come deposito a cielo aperto e come "isola ecologica", delle urbanizzazioni recenti in territorio agricolo;
- g) localizzazione di insediamenti eco-compatibili per attività produttive legate all'agricoltura e all'artigianato locale nonché alla realizzazione d'impianti per la produzione di energie alternative e la produzione di fuochi pirotecnici, limitatamente a: 1) porzioni di territorio incluse nella morfologia "valli ed altipiani"; 2) non caratterizzate dalla presenza di elementi vegetazionali di rilievo; 3) da realizzarsi previa redazione di piani urbanistici attuativi d'iniziativa pubblica o privata e comunque per una superficie complessiva non superiore al 5% dell'intera estensione della zona omogenea "E2 – Le colline arborate". La realizzazione di questi insediamenti di servizio dovrà avvenire nel rispetto degli standard delle aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea) e nell'ambito di un progetto di organico inserimento delle stesse nell'unità di paesaggio.
- h) utilizzo del corridoio infrastrutturale (metanodotto) come elemento di riconnessione ecologica e di fruizione e valorizzazione degli ambienti boschivi.

7.2.3 - Nelle aree adibite all'attività agricola sono ammessi interventi legati all'esercizio dell'agricoltura e alle attività di servizio di cui al punto g) del precedente comma. Nelle aree ove è assente o rada la copertura arborea si ammettono usi selvicolturali e agricoli eventualmente integrati da usi pubblici legati al turismo naturalistico nonché le attività di servizio di cui al punto g) del precedente comma.

- i) localizzazione di un'area, dotata di specifiche caratteristiche di visibilità dall'insediamento urbano e non presentante caratteristiche vegetazioni e paesaggistiche considerabili invariati, ove realizzare i tradizionali spettacoli

pirotecnici legati. Tale area potrà essere individuata mediante atto deliberativo dell'amministrazione comunale nel rispetto degli Atti di Programmazione degli interventi allegati al Puc

7.2.4 - La sezione operativa del Puc disciplina le trasformazioni fisiche ammissibili, le nuove edificazioni e le utilizzazioni compatibili degli edifici nel rispetto delle disposizioni di cui alla vigente legislazione di livello statale e regionale. Nelle more di formazione di detta sezione operativa si applicano le disposizioni transitorie di cui al successivo Titolo VI - Norme transitorie.

7.2.5 - Per i terreni ricompresi in tale ambito agricolo, possono essere definite compatibili:

- a) le trasformazioni funzionali all'ordinaria coltivazione del suolo;
- b) la manutenzione, l'adeguamento e la realizzazione di strade poderali e interpoderali non pavimentate con materiali impermeabilizzanti;
- c) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di reti tecnologiche, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo;
- d) l'installazione di manufatti precari, realizzati con strutture in materiale leggero, per l'esercizio delle attività agricole;
- e) la realizzazione di servizi pubblici e di uso pubblico non comportanti edificazione né impermeabilizzazione dei suoli, limitatamente alle aree e con i modi indicati al successivo Titolo VI;

la localizzazione di attività produttive di servizio come definite e nel rispetto delle limitazioni di cui al precedente comma 7.2.2.

7.2.6 - Per gli edifici rurali, ferme restando le disposizioni di cui al successivo Titolo VI e le modalità d'intervento a tutela degli edifici di antica origine, da ricavarsi secondo le indicazioni di cui al successivo art. 7.4, possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- a) zootecnia;
- b) attività funzionali alla coltivazione del suolo;
- c) abitazioni rurali;
- d) attività ricettive, esclusivamente in forme agrituristiche;
- e) attrezzature tecnologiche;
- f) attività produttive, ambientalmente compatibili, legate alla trasformazione e valorizzazione dei prodotti agricoli, all'esercizio di attività commerciali del tipo "farmer market", e all'artigianato.

7.2.7 - Le disposizioni del presente articolo potranno essere dettagliate e legate alla programmazione delle risorse e degli interventi mediante la redazione di uno o più piani operativi la cui estensione minima è quella riportata nella tavola Ps2 mentre quella ottimale coinvolge gli ambienti naturali simili estesi oltre i confini comunali indicati nella tavola Ps0, ad attuazione degli indirizzi provinciali e nel rispetto delle disposizioni paesaggistiche e dell'AdB competente. Potrà essere stralciato dall'ambito di pianificazione come su definito un ambito territoriale adeguatamente individuato per la realizzazione di un centro produttivo integrato da realizzarsi mediante iniziativa pubblica e secondo le procedure di cui alla L. 765/1971, coordinando la specificazione operativa e la programmazione degli interventi di questo primo "recinto produttivo" alla redazione del piano operativo

della zona urbana e periurbana. I piani operativi hanno la facoltà di individuare aree, attualmente caratterizzate da assenza o anomalo diradamento della copertura arborea, in cui rendere possibile la realizzazione di attrezzature ricreative e sportive non comportanti realizzazioni di volumi né impermeabilizzazione dei suoli nonché la realizzazione di strutture edilizie per la prima lavorazione delle nocciole in cui organizzare forme consorziate di produzione purché le stesse siano realizzate nell'ambito di un progetto complessivo di riqualificazione paesaggistica, nel rispetto delle prescrizioni paesaggistiche e dell'AdB, e curando che non interferiscano acusticamente con il Sito d'interesse comunitario per la protezione dell'avifauna. La pianificazione operativa definirà inoltre le modalità e la programmazione delle risorse e degli interventi affinché le urbanizzazioni recenti possano meglio integrarsi il contesto.

Art. 7.3 - E3: Il contesto dei Camaldoli

7.3.1 - Il contesto comprende la porzione occidentale del territorio comunale tra il Bosco di Monte Spagnera, la Piana del Paterno e la porzione più occidentale della Vallicella. Quest'unità territoriale è caratterizzata dal punto di vista paesaggistico da versanti a nocciolo e locali addensamenti boschivi, ed è strutturata dallo storico percorso che congiunge le propaggini occidentali dell'abitato al cimitero e, da qui, all'Eremo dei Camaldoli con il sito di eccezionale valore paesaggistico di Castel Cicala (entrambi posti nel comune di Nola ma, in particolare l'Eremo, accessibili in sostanza, da Visciano).

7.3.2 - L'obiettivo generale è quello di pervenire ad un riassetto complessivo delle aree in relazione alle contigue zone vincolate dal D. Lgs 42/2004 site nel Comune di Nola. Si tratta di un contesto che, nel complesso (aree poste in territorio comunale e non), riveste carattere di unitarietà e, per la particolare disposizione dei manufatti e gli scorci panoramici sulla piana campana e il Vesuvio assume carattere di assoluta eccezionalità. Si dispone di perseguire la valorizzazione paesistico ambientale mediante le seguenti azioni:

- a) tutela e valorizzazione dell'area agricola boscata o meno;
- b) salvaguardia e valorizzazione dei percorsi di interesse storico/paesaggistico in chiave di collegamento tra i diversi episodi per servizi;
- c) salvaguardia ed eventuale ripristino degli elementi isolati, rilevanti di interesse naturale: filari arborei, fasce ripariali, masse arboree compatte, rete idrografica, ecc.;
- d) salvaguardia degli elementi orografici di rilevanza paesaggistica: cime, crinali, altopiani, vallate, ecc.
- e) tutela e valorizzazione dei manufatti storici isolati.
- f) potenziamento del sistema di infrastrutture;
- g) integrazione paesistico ambientale dei servizi sportivi, cimiteriali e religiosi esistenti;
- h) valorizzazione delle connessioni ciclo-pedonali e podistiche con la zona del belvedere e dell'Eremo.

7.3.3 – Nelle aree coperte da vegetazione boscosa sono ammessi gli interventi legati alle attività selvicolturali. Nelle aree adibite all'attività agricola sono ammessi gli interventi agricoli e gli altri di cui al successivo paragrafo 7.3.5.

7.3.4 - La sezione operativa del P.U.C disciplina le trasformazioni fisiche ammissibili, le nuove edificazioni e le utilizzazioni compatibili degli edifici nel rispetto delle disposizioni di cui alla vigente legislazione di livello statale e regionale. Nelle more di formazione di detta sezione operativa si applicano le disposizioni transitorie di cui al successivo Titolo VI - Norme transitorie.

7.3.5 - Per i terreni ricompresi in tale ambito agricolo, possono essere definite compatibili:

- a) le trasformazioni funzionali all'ordinaria coltivazione del suolo;
- b) la manutenzione, l'adeguamento e la realizzazione di strade poderali e interpoderali non pavimentate con materiali impermeabilizzanti;
- c) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di reti tecnologiche, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo;
- d) l'installazione di manufatti precari, realizzati con strutture in materiale leggero, per l'esercizio delle attività agricole;
- e) la realizzazione di specifiche attrezzature per servizi a completamento delle esistenti attrezzature cimiteriali, sportive e religiose o di nuovo impianto;
- f) la realizzazione di specifiche attrezzature non edificate e non comportanti impermeabilizzazione dei suoli, di valore turistico-ricreativo integrate con la rete di comunicazione storica.

7.3.6 - Per gli edifici rurali, ferme restando le modalità d'intervento a tutela degli edifici di antica origine, da ricavarsi secondo le indicazioni di cui al successivo art. 9, possono essere definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- a) attività funzionali alla coltivazione del suolo;
- b) abitazioni rurali;
- c) attività ricettive, anche in forme agrituristiche;

7.3.7 - Le disposizioni del presente articolo potranno essere dettagliate e legate alla programmazione delle risorse e degli interventi mediante la redazione di uno o più piani operativi la cui estensione minima è quella riportata nella tavola Ps2 mentre quella ottimale coinvolge gli ambienti naturali simili estesi oltre i confini comunali indicati nella tavola Ps0, ad attuazione degli indirizzi provinciali e nel rispetto delle disposizioni paesaggistiche e dell'AdB competente. I piani operativi hanno la facoltà di individuare aree, attualmente caratterizzate da assenza o anomalo diradamento della copertura arborea, in cui rendere possibile la realizzazione di attrezzature ricreative, turistiche e sportive non comportanti realizzazioni di volumi né impermeabilizzazione dei suoli. La pianificazione operativa definirà inoltre le modalità e la programmazione delle risorse e degli interventi affinché le urbanizzazioni recenti possano meglio integrarsi il contesto.

Art. 7.4 - Manufatti storici isolati

7.4.1 - Costituisce al contempo Invariante Strutturale ed ulteriore sub-articolazione dell'Ute extraurbana l'insieme dei manufatti isolati di impianto storico esterni alla struttura urbana odierna. I suddetti manufatti sono da intendersi come il complemento rurale della città compatta storica anche se per consistenza, rilevanza storico-testimoniale ed interesse architettonico, data la struttura

fortemente accentrata di Visciano non sono a questa equiparabili: si tratta per lo più di edifici di servizio alle attività agricole, solo in alcuni rari casi di “masserie”, ovvero dimore stabili dei coltivatori. I manufatti isolati d’interesse storico-testimoniale sono individuati, coerentemente alle Linee guida per il paesaggio del PTR in base alla lettura della Mappa IGM del 1955 e all’analisi delle cartografie catastali di maggior dettaglio (scala 1/1000): “catasto di primo impianto” del 1895 e “catasto di revisione” del 1950. L’insieme dei manufatti compendia il catalogo dei beni culturali censiti dal Comune ai sensi della l.r. 26/2002 costituendone, dunque, proposta di aggiornamento.

7.4.2 - Il Puc mira a garantire la conservazione dei caratteri distributivi e tipomorfologici e degli elementi formali e tecnologici originari o storicamente stratificati e, al contempo, promuovere la valorizzazione attraverso il riuso compatibile con i principi della conservazione dei manufatti in oggetto.

7.4.3 – Le norme di cui al successivo Titolo VI e, in seguito, le disposizioni del Puc stabiliscono la disciplina edilizia e le modalità d’intervento.

Articolo 8 – Il sistema periurbano

8.1 - Il sistema ricomprende la corona di aree poste lungo il perimetro urbano dell’insediamento più compatto, caratterizzate dalla presenza di edificazioni spontanee, abusive e non, in generale collocate senza riguardo rispetto alla clivometria ed in diffuse condizioni di pericolosità geo-morfologica. Gli insediamenti che ne derivano, privi o molto carenti degli adeguati servizi e infrastrutture, si caratterizzano per la povertà delle relazioni sia con il sistema urbano vero e proprio sia con l’ambito extra-urbano, rispetto al quale si verifica una sempre più consistente interferenza, con incipienti fenomeni di diffusione insediativa.

8.2 - Come riferito nei precedenti art. 5 e 6, all’interno di questo sistema sono riconoscibili tre sub-sistemi o Unità Territoriali Elementari: P1 – La corona, ovvero l’insieme di tali aree poste a perimetro della città (questo perimetro ricomprende le fattispecie successive che in un certo senso ne costituiscono specificazione), P2 - Le pendici urbanizzate, ovvero le aree dell’insediamento urbano di frangia lungo particolari declivi e P3 – I pianori semi-edificati o ineditati di margine, ovvero le aree di pianura a ridosso della città oggetto di parziale edificazione. Contribuiscono a definire i summenzionati contesti e appartengono al medesimo sistema extra-urbano i seguenti elementi territoriali da assumersi quali invariati:

- tracciati di interesse storico/paesaggistico in ambito urbano e periurbano;
- viabilità di origine storica, in ambito urbano e periurbano
- alvei idrografici, alvei-strada e alvei tombati;
- sistemazioni degli spazi aperti rurali / vigneti / frutteti d’impianto storico;
- masse arboree compatte / elementi vegetazionali di rilievo / filari.

8.3 - L’obiettivo della pianificazione è la ricomposizione complessiva delle aree di corona, con riduzione del grado di rischio degli insediamenti e miglioramento del rapporto tra aree insediate ed ambito extraurbano.

Art. 8.1: P1 – La corona

8.1.1 - Il contesto comprende le aree a ridosso del margine edificato compatto includendo sia i nuclei edificati critici, sia i pianori semi-edificati, sia le aree interstiziali o di margine ancora non edificate.

8.1.2 – L'obiettivo generale è quello di migliorare le condizioni di accesso al sistema al sistema dei servizi centrali e al circuito viabilistico urbano primario migliorando la contrapposizione col contesto agricolo limitrofo e potenziando la dotazione di servizi, attraverso la costituzione di un grande parco di cintura urbano in cui:

- a) stabilizzare gli usi agricoli superstiti incentivando forme di convenzione dei fondi e dei percorsi per l'uso pubblico compatibile;
- b) promuovere la formazione di infrastrutture elementari;
- c) promuovere la formazione di specifiche attrezzature di servizio compatibili;
- d) realizzare opere per la mitigazione del rischio idrogeologico;
- e) regolare la diffusione insediativa, predisponendo limitati completamenti funzionali alla concretizzazione degli elementi di cui ai punti precedenti;

8.1.3 - Per i terreni ricompresi in tale ambito agricolo, possono essere definite compatibili:

- a) le trasformazioni funzionali all'ordinaria coltivazione del suolo;
- b) la manutenzione, l'adeguamento e l'eventuale completamento del sistema di comunicazione storico mediante sistemazioni da realizzarsi con materiali e/o tecniche di posa in opera non comportanti impermeabilizzazione;
- c) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di reti tecnologiche, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo;
- d) la realizzazione di specifiche sistemazioni di difesa idraulica e geologica;
- e) la realizzazione di specifiche attrezzature per servizi compatibili con la natura dei luoghi e con l'obiettivo generale di cui al precedente comma 8.1.2;
- f) la realizzazione di modeste quantità edilizie a scopo residenziale compatibili con la natura dei luoghi e con l'obiettivo generale di cui al precedente comma 8.1.2 ;
- g) la realizzazione di specifiche attrezzature di valore turistico integrate con la rete di comunicazione storica;
- h) l'integrazione visiva, funzionale e di usi tra i gli spazi pubblici e collettivi del centro antico e le prospicienti pendici collinari.

8.1.4 - In tutte le aree della Ute "P", nelle more delle specificazioni del Poc e di eventuali strumenti attuativi dello stesso, non sono consentite nuove edificazioni private. Sono consentiti esclusivamente interventi sugli edifici preesistenti classificabili come: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo così come definiti dall' art . 3, comma 1 lett. a), b) e c), del DPR 380/2001.

Si fa divieto altresì di eseguire, nelle more di quanto disposto dal Poc, modifiche dello stato dei luoghi – come movimenti di terra, sbancamenti e operazioni di contenimento dei suoli, recinzioni dei fondi, disboscamento di pendici – che possano incidere negativamente sulla condizione di pericolosità idrogeologica

rilevata per l'area dall'AdB e particolareggiata nella relazione geologica di accompagnamento del Puc

Art. 8.2: P2 – Le pendici urbanizzate

8.2.1 – Il contesto comprende le aree a ridosso del margine edificato compatto in cui si registra la presenza diffusa di edificazioni lungo i declivi; edificazioni sorte spesso al di fuori delle indicazioni urbanistiche ed in generale, in condizioni di pericolosità idro-geologica. Il livello generale di qualità urbana è basso, con infrastrutture inadeguate e irrazionale disposizione morfologica degli elementi edificati e delle infrastrutture.

8.2.2 – L'obiettivo generale è quello di migliorare la qualità urbana e ridurre il rischio idrogeologico mediante: azioni di messa in sicurezza estese alle contigue aree "P1" della corona; miglioramento della dotazione infrastrutturale e della morfologia insediativa mediante puntuali operazioni di ristrutturazione urbanistica; delocalizzazione degli edifici non compatibili con la condizione idrogeologica dei versanti e/o con la ristrutturazione urbanistica e l'integrazione paesaggistica degli insediamenti.

8.2.3 – L'obiettivo di cui al punto 8.2.2 è perseguito dalla Pianificazione operativa (Poc) mediante la specificazione di apposita specificazione attuativa volta a:

- a) assicurare la delocalizzazione degli edifici la cui posizione e consistenza si dovesse rivelare in irrisolvibile rapporto di conflitto con la geomorfologia e l'idrologia dei luoghi;
- b) promuovere la formazione di infrastrutture elementari e specifiche attrezzature di servizio compatibili;
- c) promuovere la rigenerazione edilizia con caratteristiche tipo-morfologiche e strutturali adeguate allo stato di fatto e la natura dei terreni;
- d) diminuire il rischio esposto promuovendo la trasformazione funzionale degli immobili a scopi non residenziali.

8.2.4 - Le previsioni di cui al comma 8.2.2 devono essere combinate in modo da formare distretti perequativi ai sensi della vigente legislazione regionale, contemperando eventuali integrazioni edificatorie ed obblighi a realizzare servizi ed infrastrutture.

Art. 8.3: P3 – I pianori semi-edificati o ineditati di margine

8.3.1 – Il contesto comprende le aree a ridosso del margine edificato compatto in cui si registra la presenza di edificazioni disperse derivanti sia dalla parziale e/o incoerente attuazione delle previsioni del Prg vigente sia da fenomeni diffusivi spontanei, in larga parte dovute alla proliferazione di "abitazioni rurali". Le aree si presentano in larga parte come caratterizzate da condizioni di pericolosità idrogeologica nulla o modesta. Tuttavia la condizione delle diverse parti si riverbera in fattispecie territoriali differenti in larga parte condizionate dalla contiguità o meno alle pendici urbanizzate di cui al precedente art. 8.2.

8.3.2 – L'obiettivo generale è quello di stabilizzare tali insediamenti una volta verificata nel dettaglio ed assicurate, se necessarie, adeguate condizioni di sicurezza idrogeologica.

8.3.3 – Per tali aree devono essere disposte apposite previsioni all'interno di appositi strumenti urbanistici attuativi, in grado di:

- assicurare il completamento edificatorio utile all'ordinata conclusione delle parti urbane;
- riequilibrare l'insufficiente dotazione di servizi di livello locale;
- prevedere una differente terminazione edilizia e/o paesaggistica verso il territorio agricolo circostante;
- assicurare un controllo pubblico relativamente all'ideazione e all'attuazione della programmazione urbanistica;
- offrire l'opportunità di attuazione delle politiche di decompressione abitativa delle pendici urbanizzate illustrate al precedente art. 8.2.

8.3.4 - Le previsioni di cui al comma 8.3.3 devono essere combinate in modo da formare distretti perequativi ai sensi della vigente legislazione regionale, contemperando eventuali integrazioni edificatorie ed obblighi a realizzare servizi ed infrastrutture.

8.3.5 - Le opportunità edificatorie dovranno nel complesso mirare alla formazione d'insediamenti integrati, combinando destinazioni residenziali, terziarie, produttive (limitatamente alle fattispecie compatibili con il contesto) e per servizi.

Articolo 9 – Il sistema urbano

9.1 - Il sistema ricomprende il territorio prevalentemente pianeggiante o dolcemente acclive che costituisce il sedime dell'insediamento urbano più o meno compatto, in larga parte racchiuso dal tratto di circurnvallazione stradale realizzato dopo il 1980 (ad ovest) e definito da particolari condizioni idrogeologiche (a nord e a sud) e della morfologia del suolo (ad est).

9.2 - All'interno di questo sistema sono riconosciuti cinque sub-sistemi o sub-unità territoriali elementari: U1 - I tessuti e i borghi di impianto antico, U2 - La città agricola del primo dopoguerra; U3 - L'espansione moderna compatta; U4 - L'espansione urbana rada; U5 - I recinti delle attrezzature; U6 – Gli insediamenti sui versanti.

Contribuiscono a definire i summenzionati contesti e appartengono al medesimo sistema urbano i seguenti elementi territoriali da assumersi quali invariati: il nucleo storico principale, le parti e gli elementi storici di valore testimoniale e/o tipologico-ambientale, la viabilità storica in ambito urbano e peri-urbano, ovvero il sistema di collegamenti di origine pre-industriale attorno ai quali è cresciuto l'abitato, la rete idrografica superficiale, ovvero il reticolo idrico di raccolta delle acque, il Santuario della Madonna del Carpinello con le connesse attrezzature religiose, sociali e ricettive.

9.3 - L'obiettivo strutturale della pianificazione per la Ute urbana è la tutela dell'ambiente, storico e naturale, la valorizzazione degli elementi costituenti invariati territoriali, nonché la rigenerazione delle parti urbane più recenti, in alcuni casi, caotiche e caratterizzate da inadeguatezze funzionali, insediative e di localizzazione.

Art. 9.1: U1 - La città antica

9.1.1 - Il sub-sistema comprende, come detto, il centro storico comunemente inteso e delimitato ai sensi della Lr 26/2002 ed i suoi borghi di espansione di impianto storico individuati e delimitati coerentemente a quanto disposto dalle Linee guida per il paesaggio del PTR (l.r. 13/2008) e dalla disciplina del PTCP di Napoli.

9.1.2 - Per i tessuti della prima espansione, gravitante su Corso del Carpine, deve essere prescritto il mantenimento:

- della maglia insediativa e dell'impianto fondiario;
- della giacitura e della larghezza degli elementi viari, costituenti invariante, nonché degli arredi urbani con valore testimoniale;
- del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati.

9.1.3 - Per i borghi rurali di impianto storico prossimi al nucleo antico deve essere prescritto il mantenimento:

- dell'impianto fondiario;
- delle sistemazioni vegetazionali e paesaggistiche di orti, giardini e recinzioni;
- del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati.

9.1.4 - Per il nucleo antico principale devono essere puntualmente individuate le eventuali parti ove le caratteristiche e le regole conformative dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, sono state sostituite, create ex-novo e/o rilevantemente e diffusamente alterate e contraddette. Per queste parti, la parte operativa del Puc stabilisce:

- a) i casi in cui deve essere disposta la ricostituzione delle individuate caratteristiche e la riapplicazione delle individuate regole conformative, come desumibili dalla cartografia storica, dalla lettura critica del tracciato dei lotti, degli isolati, della rete stradale e degli altri elementi testimoniali superstiti, ovvero dall'interpretazione della vicenda conformativa degli insediamenti;
- b) i casi in cui è preferibile considerare irreversibili le alterazioni e le trasformazioni del tessuto, e per i quali deve essere disposta una disciplina di contenimento dei caratteri alterati.

Gli spazi scoperti, tali in quanto rispondenti alle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto insediativo, dell'impianto fondiario, od in quanto tradizionalmente destinati ad usi collettivi, devono restare comunque ineditati. Per gli altri spazi scoperti, in particolare quelli risultanti da intercorse demolizioni o crolli di manufatti facenti organicamente parte dell'organizzazione morfologica del tessuto insediativo storico, la parte operativa del Puc stabilisce in alternativa:

- a) i casi in cui potranno rimanere ineditati segnalando l'assetto precedente con le sistemazioni a terra;
- b) i casi in cui potranno essere riedificati sulla base di parametri ricavati da elementi o tracce superstiti, da documentazione storica relativa alle preesistenze,

dall'organizzazione morfologica del tessuto insediativo e dalle caratteristiche dei manufatti contigui e circostanti.

9.1.5 - Le disposizioni del Puc sono volte a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle singole unità di spazio (unità edilizie e spazi scoperti).

9.1.6 - In ogni caso devono essere prescritte la conservazione, la manutenzione, il ripristino per quanto necessario, degli spazi scoperti sistemati a verde, sia pubblici che privati, di interesse storico e/o di valore urbano.

9.1.7 - Per la definizione delle disposizioni da dettare ai sensi del comma 9.1.4, relativamente alla sola parte più antica, si ricorre all'incrocio dei seguenti quattro parametri:

- a) unità di spazio o d'intervento (unità morfologiche, composte da corpi edilizi e spazi scoperti), definite secondo un sistema di confronti catastali storici;
- b) elementi di rilevanza ambientale e morfologico-architettonica: androni, portici, partiture di facciata, loggiati, scaloni, ambienti voltati, chiostrine, cavedi, edicole sacre, pozzi, forni, ecc.;
- c) suddivisione in famiglie tipologiche, ovvero in matrici edilizie storicamente accertate utilizzate come riferimenti ideali nella costruzione del manufatto;
- d) stato di alterazione delle suddette caratteristiche tipologiche, ovvero il grado di scostamento del manufatto edilizio rispetto alla matrice storicamente accertata, avvenuto per trasformazioni recenti;

Di questi parametri, quelli di cui alle lettere a), b) e c) sono oggetto di analisi conoscitiva a supporto degli elaborati del Puc (Atlante di Piano, sezione 1.4 – Nucleo di antico impianto). Il parametro di cui alla lettera d) verrà accertato in sede di presentazione del progetto, unitamente ad una verifica degli elementi di cui alle lettere a), b) e c), secondo una procedura in contraddittorio tra soggetto proponente e uffici comunali, definita in sede di formulazione della disciplina tecnica.

La disciplina urbanistica tiene ulteriormente conto dei seguenti elementi, rintracciati in sede di schedatura del patrimonio edilizio storico e da verificare e certificare in sede di presentazione del progetto edilizio:

- epoca di costruzione e/o di trasformazione;
- funzione originaria e/o successive;
- stato strutturale;
- stato tecnologico;
- tipo di attività, in atto e proposta (direzionale, culturale, commerciale, residenziale, ecc.).

9.1.8 - Ancora con riferimento al nucleo storico principale, le disposizioni da dettare ai sensi del comma 9.1.5 recano anche indicazioni in merito:

- ai materiali da utilizzare (di norma tradizionali, salva eccezionale ammissibilità di specifici materiali aventi requisiti analoghi a quelli tradizionali) ed alle tecniche da porre in essere nell'operare qualsiasi intervento sulle unità edilizie, e su qualsiasi altro manufatto, di interesse storico;

- alle soluzioni ammissibili relativamente ai servizi tecnologici, essendo comunque disposto che:
- gli impianti per il condizionamento dell'aria, anche per ragioni finalizzate alla qualità dei microclimi, non possono scaricare e prelevare aria nelle pubbliche vie e corti al di sotto di una certa altezza dal piano di calpestio da fissarsi in sede di regolamento edilizio-urbanistico;
- le canne di esalazione del fumo e degli altri scarichi gassosi, anche per ragioni finalizzate alla qualità dell'aria e dei microclimi, devono essere condotte a scaricare al di sopra dei tetti degli edifici, utilizzando prioritariamente i camini esistenti, od altri passaggi.
- gli apparecchi degli impianti di riscaldamento, e simili, non possono essere collocati su elementi esterni dei fabbricati;
- per cavi, canali, e simili va esaminata preliminarmente la possibilità di collocamento all'esterno delle murature storiche o posizionati così da interessare solamente murature di recente costruzione. Dimostrata l'impossibilità a procedere in questo modo si potrà considerare, in ordine di preferenza, la possibilità di collocarli al di sotto dei pavimenti o all'interno delle murature, anche storiche;
- va favorito l'utilizzo di impianti di riscaldamento ad autocombustione senza emissione di fumi od altri scarichi gassosi, di interruttori ad infrarosso senza posa in opera di fili, e di ogni altro accorgimento tecnologico suscettibile di garantire il minimo impatto sia con l'edificato storico che con la qualità ambientale.
- va favorita l'installazione di impianti di sollevamento verticale (ascensori e simili), ricercando soluzioni tecnologiche atte ad assicurare il massimo rispetto dell'organizzazione morfologica, strutturale e distributiva del fabbricato.

9.1.9 - Con riferimento alle destinazioni d'uso delle unità edilizie ed immobiliari che compongono il nucleo storico principale nel suo complesso sono osservati i seguenti indirizzi:

- deve essere perseguito il mantenimento dell'utilizzazione abitativa stabile delle unità edilizie od immobiliari aventi tale utilizzazione in atto, nonché il ripristino, anche mediante un sistema di incentivi, dell'utilizzazione abitativa delle unità edilizie od immobiliari aventi tale riconoscibile originaria utilizzazione, anche attraverso il divieto di attivazione di utilizzazioni diverse;
- deve correlativamente essere perseguito il mantenimento, od il ripristino anche mediante un sistema di incentivi, di utilizzazioni per funzioni connesse a quella abitativa (artigianato di produzione di beni connessi con le persone e le abitazioni, artigianato di servizio, artigianato di produzione di beni artistici, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, uffici privati, studi professionali, strutture per l'istruzione, strutture culturali, strutture associative, strutture ricreative, strutture religiose, strutture sanitarie) in termini di efficiente equilibrio con la funzione abitativa;
- devono essere mantenute nelle loro sedi le strutture per l'istruzione e le strutture culturali, alle quali vanno inoltre prioritariamente destinate le unità edilizie dismesse ed inusate, ove tali utilizzazioni siano con esse compatibili;
- è perseguito il mantenimento, od il ripristino, di utilizzazioni per funzioni pregiate, quali le attività di ricerca scientifica ed applicata e le attività di produzione ed erogazione di servizi vari.

Art. 9.2 : U2 – La città agricola del primo dopoguerra

9.2.1 - Della città agricola deve essere perseguita in primo luogo la riqualificazione e la riorganizzazione del tessuto edilizio, nonché una maggiore diversificazione tipologica degli edifici.

9.2.2 - Le trasformazioni volte a perseguire gli obiettivi di cui al primo comma, anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione volti all'adeguamento tipologico e delle strutture in chiave anti-sismica, non devono comportare rilevanti incrementi delle densità edilizie e dei carichi urbanistici e devono soddisfare le condizioni di cui al precedente comma 9.2.1.

9.2.3 - Per gli edifici o i brani di tessuto edificati sino al 1950, ove sia riconosciuta la sussistenza di elementi edilizi di origine storica e/o condizione di stato di conservazione tale da consentire un intervento di recupero, deve esserne prescritto il mantenimento.

9.2.4 - Nelle aree libere da edificazione, anche qualora già destinate a servizi, deve provvedersi al reperimento di spazi atti ad incrementare adeguatamente le dotazioni per servizi pubblici e/o ad uso collettivo congiuntamente a mirate nuove possibilità edificatorie incentivando forme di attuazione basate sulla preventiva pianificazione attuativa e la logica del comparto.

9.2.5 - Per le destinazioni d'uso devono essere di norma escluse destinazioni tali da indurre traffico e costituire poli di attrazione nel sistema della mobilità: centri commerciali, discoteche o locali per lo spettacolo, poliambulatori, ecc.

Art. 9.3: U3 - L'espansione moderna compatta

9.3.1 - Per le aree edificate nella seconda metà del Novecento secondo previsioni urbanistiche a media densità, per scopi prevalentemente residenziali, dev'essere perseguito in primo luogo l'obiettivo del consolidamento di un'immagine unitaria e il completamento della dotazione infrastrutturale e di servizio.

9.3.2 - Le trasformazioni ammesse, anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione volti all'adeguamento tipologico e delle strutture in chiave anti-sismica, possono comportare solo marginali incrementi delle densità edilizie e dei carichi urbanistici e devono perseguire l'integrazione degli edifici con il contesto e con la città storica ed il miglioramento della dotazione e della qualità degli spazi pubblici e dei servizi.

9.3.3 - Nelle aree libere da edificazione, anche qualora già destinate a servizi, deve provvedersi al reperimento di spazi atti a incrementare adeguatamente le dotazioni per servizi pubblici e/o ad uso collettivo congiuntamente a mirate nuove possibilità edificatorie incentivando forme di attuazione basate sulla preventiva pianificazione attuativa e la logica del comparto.

9.3.4 - Per le aree residenziali, oltre a tale destinazione va favorita la realizzazione di ulteriori destinazioni d'uso capaci di risultare complementari alla destinazione principale.

Art. 9.4: U4 – L'espansione urbana rada

9.4.1 - Per le aree edificate sostanzialmente dagli anni '80 del Novecento in avanti - secondo previsioni urbanistiche a media e bassa densità e per scopi prevalentemente residenziali – deve essere perseguito in primo luogo l'obiettivo del completamento della dotazione infrastrutturale e di servizio ed il miglioramento della qualità complessiva dell'insediamento.

9.4.2 - Le trasformazioni ammesse, anche mediante interventi di demolizione con ricostruzione volti all'adeguamento tipologico e delle strutture in chiave anti-sismica, pur consentendo limitati incrementi delle densità edilizie e dei carichi urbanistici, devono prioritariamente essere indirizzati verso un ordinato completamento insediativo ed il reperimento dei servizi e delle infrastrutture mancanti.

9.4.3 - Nelle aree libere da edificazione, anche qualora già destinate a servizi, deve provvedersi al reperimento di spazi atti ad incrementare adeguatamente le dotazioni per servizi pubblici e/o ad uso collettivo congiuntamente a mirate nuove possibilità edificatorie incentivando forme di attuazione basate sulla preventiva pianificazione attuativa e la logica del comparto.

9.4.4 – Nell'ambito delle trasformazioni attese va curato l'inserimento paesaggistico di queste aree con i contesti peri-urbani e naturali ad esse contigui.

Art. 9.5: U5 – I recinti delle attrezzature

9.5.1 - Il complesso delle aree destinate a verde, per attrezzature o servizi di livello locale o superiore deve essere oggetto di un intervento volto alla sua riqualificazione: ridisegnando il sistema nel suo complesso in forma unitaria, a partire dagli elementi infrastrutturali esistenti ed utilizzando tutti gli spazi a disposizione; identificando usi e le modalità di fruizione degli spazi scoperti destinati alle funzioni pubbliche e/o collettive, nonché la loro messa a sistema attraverso connessioni pedonali e ciclabili.

9.5.2 - Il recinto del cimitero ed il "villaggio dello sport" vanno integrati paesaggisticamente e funzionalmente con l'Ute extra-urbana denominata "il contesto dei Camaldoli" rispetto la quale entrambi intrattengono notevoli relazioni visuali e/o posizionali. In questo processo d'integrazione deve giocare ruolo di guida la strada per l'Eremo, lungo la quale ricavare un'ampia fascia destinata all'utilizzazione esclusiva di tipo ciclo-pedonale;

9.5.3 - La "cittadella religiosa" costituita dal Santuario della Madonna del Carpinello ed annessi (albergo, casa di riposo, ecc.) deve essere integrata nel contesto urbano di riferimento anche mediante l'individuazione di fasce di bordo di mediazione tra spazi pubblici e spazi collettivi e l'eventuale ampliamento delle edificazioni religiose all'esterno del perimetro attuale del Santuario, curando che gli spazi inedificati interni al recinto religioso restino sistemati a verde, senza ulteriori saturazioni edilizie.

Art. 9.6: U6 – Gli insediamenti sui versanti

9.6.1 - Per le aree edificate sostanzialmente dagli anni '70 del Novecento in avanti sui versanti collinari – in larga parte secondo previsioni urbanistiche a media e bassa densità e per scopi prevalentemente residenziali – deve essere perseguito in primo luogo l'obiettivo della verifica e messa in sicurezza idrogeologica. A tale obiettivo prioritario è connessa la necessità di una generale ristrutturazione urbanistica degli insediamenti con completamento della dotazione infrastrutturale e di servizio ed il miglioramento della qualità urbana complessiva.

9.6.2 - Le trasformazioni ammesse, anche mediante interventi di demolizione con ricostruzione volti all'adeguamento tipologico e delle strutture in chiave anti-sismica, pur non escludendo limitati incrementi delle densità edilizie e dei carichi urbanistici, devono prioritariamente essere indirizzati verso il miglioramento della condizione di stabilità dei versanti e il reperimento dei servizi e delle infrastrutture mancanti alle parti urbane di riferimento.

9.6.3 - Nelle aree libere da edificazione, anche qualora già destinate a servizi, deve provvedersi al reperimento di spazi atti ad incrementare adeguatamente le dotazioni per servizi pubblici e/o ad uso collettivo congiuntamente a mirate nuove possibilità edificatorie incentivando forme di attuazione basate sulla preventiva pianificazione attuativa e la logica del comparto.

9.6.4 – Nell'ambito delle trasformazioni attese va curato l'inserimento paesaggistico di queste aree con i contesti peri-urbani e naturali ad esse contigui.

9.6.7 – I piani attuativi dovranno in primo luogo individuare gli edifici da delocalizzare in quanto localizzati in condizioni di particolare rischio. A tal scopo il Piano operativo individuerà una o più aree prioritarie di "atterraggio" per la delocalizzazione dei detti edifici.

PARTE 3 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Articolo 10 - Disposizioni applicative

10.1 - Il Puc riconosce i seguenti ambiti funzionali infrastrutturali della mobilità:

- l'ambito del trasporto pubblico, volto a garantire alla generalità dei soggetti l'accessibilità di base a livello extraurbano, regionale ed ultraregionale;
- l'ambito del trasporto privato, stradale - comprendente la rete viaria percorribile da tutti i vettori; esso è articolato in: viabilità extra-urbana; viabilità urbana principale; viabilità urbana ordinaria.
- l'ambito pedonale, comprendente le aree in cui l'accessibilità pedonale é esclusiva o prioritaria e l'ambito ciclabile, comprendente gli itinerari riservati alle biciclette e le aree in cui la loro circolazione è regolamentata così da garantirne l'autonomia e la sicurezza;

10.2 – Le presenti norme, oltre a quelle riferite alle previsioni operative del presente Puc determinano i criteri per la redazione dei piani di settore e la programmazione delle opere pubbliche.

10.3 - Tutti i nuovi interventi a rete per funzioni connesse alla mobilità (pedonale e carrabile) e infrastrutturali, qualora non già individuati nel Puc e qualora interferenti con il Sito d'Importanza comunitaria, dovranno essere assoggettati alla procedura di Valutazione d'incidenza appropriata.

Articolo 11 – L'ambito del trasporto pubblico

11.1 - Il Puc propone una riorganizzazione complessiva del trasporto pubblico extra-urbano per Nola e Napoli, da analizzare e sviluppare all'interno degli strumenti di programmazione specifici (Piano del traffico, Piano urbano parcheggi, pianificazione operativa anche di livello intercomunale) e di cui tener conto per la redazione di programmi provinciali, regionali e comunitari.

11.2 – Il trasporto pubblico coincide oggi in sostanza con il trasporto pubblico su gomma con la duplice funzione di “navetta” di scambio con il trasporto su ferro presso Nola o di connessione diretta con Napoli, sempre via Nola.

11.3 – L'ambito del trasporto pubblico su gomma può essere migliorato nell'immediato attraverso le seguenti azioni:

- qualificando ed attrezzando gli spazi di attestazione delle autolinee con la creazione di una sorta di “autostazione” pubblica dotata degli adeguati spazi di attesa per le persone e di un adeguato parcheggio di scambio;
- incentivando l'aumento della frequenza delle corse e la qualità del servizio pubblico extra-urbano, in particolare approfittando del nuovo svincolo autostradale di Tufino, che consentirebbe di avere collegamenti autostradali diretti sia con Napoli che con Avellino;

- promuovendo la realizzazione di una rete di trasporto pubblico cittadino, basata su automezzi di modesto impatto e basso o nullo livello di emissioni inquinanti in atmosfera.

11.4 – Nel medio-lungo periodo il trasporto pubblico dovrà evolvere dal modello tradizionale ad uno maggiormente integrato e qualificato. In particolare il Puc individua le seguenti azioni strategiche:

- nell'ambito del Piano operativo esteso all'ambito ottimale del Contesto dei Camaldoli coinvolgente il Comune di Nola è da verificare la fattibilità di un collegamento su fune (funivia, funicolare leggera) il quale - ricalcando il percorso della mulattiera che, prima dell'avvento della mobilità su gomma, costituiva il principale accesso a Visciano - sia in grado di assicurare una rinnovata e diretta connessione pubblica tra la periferia occidentale del paese, la collina di Castel Cicala ed il centro urbano di Nola. Quest'infrastruttura rivestirebbe un elemento di notevole valorizzazione turistica e, al contempo, renderebbe possibile agli abitanti di Visciano raggiungere Nola in pochi minuti di percorrenza (in linea diretta la distanza è di circa 2 km).
- nell'ambito del programma di connessione viabilistica diretta con il centro di Livieri, è da prevedere una viabilità adeguata all'implementazione di un ulteriore servizio di autolinee che, in modo più rapido di quello via Schiava, sia in grado di assicurare un confortevole accesso alla Metropolitana regionale agli abitanti di Visciano.

Articolo 12 – L'ambito del trasporto privato-stradale

12.1 – La rete stradale è articolata in:

- viabilità extra-urbana interessante, oltre al livello comunale, quello provinciale ed extraprovinciale. In sostanza coincide con la strada provinciale per Schiava, la strada provinciale per Taurano e, nel futuro, la strada di connessione diretta con Livieri;
- viabilità urbana principale, in sostanza coincidente con la circumvallazione esistente e da completare;
- viabilità urbana ordinaria.

12.2 - Con riferimento al sistema stradale il Puc propone come interventi strutturali:

- il completamento, con due nuovi tratti stradali, della circumvallazione prevista dal Prg degli anni '80 e la sua caratterizzazione con sistemazioni della sezione stradale che ne rafforzino il carattere di viale periurbano alberato, secondo le indicazioni fornite dal P.O.C In ogni caso evitando per quanto possibile, che la strada urbana principale funga da accesso diretto per gli insediamenti che la fiancheggiano, rafforzando l'articolazione gerarchica tra questo elemento e la rete stradale locale, di distribuzione;
- la riconnessione tra via Camaldoli e la via Livieri, tramite un nuovo ponte sull'alveo Pizzone;
- il declassamento del tratto incompiuto di circumvallazione a monte del centro storico a percorso prevalentemente pedonale (e di servizio al centro antico) da inserire nel disegno del parco naturalistico di corona;

- la realizzazione di “campi-parcheggio” che consentano, soprattutto in relazione ai picchi di maggiore flusso (ad esempio legato ad eventi religiosi) di realizzare un filtro all’accesso di auto nel centro urbano. Tali aree dovranno essere realizzate con accorgimenti paesaggistici tali da risultare integrate al paesaggio (alberature, siepi, articolazione morfologica organica) e con tecniche e materiali che consentano la sostanziale permeabilità delle aree.
- il completamento della viabilità locale in ambito urbano e periurbano anche mediante l’utilizzazione di meccanismi attuativi che leghino realizzazioni d’interesse privato e completamento delle infrastrutture.

Articolo 13 – L’ambito pedonale e ciclabile

13.1 - Per ambito pedonale e ciclabile si intende il complesso di itinerari specializzati per una percorrenza da parte dei pedoni e delle biciclette. Questi sono distinti dai tradizionali spazi riservati ai pedoni in fregio alle strade (marciapiedi), in quanto sistemi dotati di una loro autonomia e attrezzatura specifica, come indicato nei commi seguenti.

13.2 – Il Puc stabilisce di creare una nuova rete di collegamenti ciclabili e pedonali a partire dai percorsi di origine storica e/o d’interesse naturalistico, da riscoprire e riqualificare a tali fini.

13.3 – Ad integrazione di tali elementi portanti viene promossa la creazione di ulteriori tracciati e collegamenti, soprattutto verso l’area urbana, in modo da comporre una pluralità di "itinerari ciclabili e/o pedonali", i quali devono servire, con continuità e con un efficace grado di protezione dei ciclisti, l’intero ambito territoriale degli insediamenti o quantomeno ambiti significativamente estesi e significativi dal punto di vista funzionale e urbanistico (parchi ecc.). Per tale sistema ciclo-pedonale non vengono fornite ulteriori precisazioni, ma semplicemente criteri normativi e standard qualitativi da rispettare successivamente nella loro realizzazione concreta.

13.4 - Tale ambito è definito in stretta correlazione con il piano urbano del traffico, tenendo conto delle indicazioni derivanti dalle presenti norme e da quelle di cui alla parte operativa del Puc. Le piste ciclabili e/o pedonali devono essere previste e progettate, nonché realizzate, o ristrutturare, in conformità alle disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo.

13.5 - Gli "itinerari ciclabili e/o pedonali" sono sequenze organiche di più tipi di infrastrutture, monodirezionali o bidirezionali, destinate in via esclusiva o prevalente ai ciclisti, ovvero ai pedoni. Essi sono costituiti:

- da strade o parti delle strade riservate al transito dei ciclisti in sede propria, separate dalla carreggiata con idonee ed efficaci protezioni, ovvero aventi tracciato autonomo;
- da strade o spazi in promiscuo, opportunamente contrassegnati e delimitati, dove la circolazione e la sosta degli autoveicoli abbia carattere subordinato alla presenza di pedoni e ciclisti;
- da viali e sentieri aperti ai ciclisti, con esclusione o subordinazione degli autoveicoli, che si trovino nei parchi urbani e/o territoriali e nelle aree rurali

- dalle attrezzature accessorie per il posteggio, la riparazione o il noleggio delle biciclette, lo scambio intermodale con il pubblico trasporto, il riparo ed il ristoro degli utenti.

13.6 - Gli "itinerari ciclabili e/o pedonali", pur diversificati per tipo e costituzione, devono soddisfare in modo omogeneo i requisiti di sicurezza, affidabilità, funzionalità, comfort e amenità dello spostamento, posti a base del disegno di rete generale e del progetto di ogni itinerario nel suo intero sviluppo. Di norma non sono assimilabili agli itinerari ciclabili, o loro tratti, le zone a traffico limitato, le corsie riservate ai mezzi di trasporto pubblici e le strade locali con velocità limitata a 30 Km/h, se non prevedono specifici spazi riservati e protetti destinati ai ciclisti e/o ai pedoni.

13.7 - Il disegno generale della rete degli "itinerari ciclabili e/o pedonali" deve rispondere a criteri di:

- gerarchia funzionale, in quanto la rete deve essere organizzata sul territorio secondo una gerarchia strutturale e funzionale riconoscibile e memorizzabile, come mappa schematica della città, o del quartiere, o della zona;
- continuità in termini di spazio e del grado di sicurezza offerto, assunta quale requisito indispensabile sia in fase di disegno generale, quanto in fase di attuazione dei singoli tratti, nella quale occorre attivare stralci attuativi ampi ed evitare che nel periodo di avvio si riscontri il non uso che distingue le attrezzature isolate o di ambito troppo limitato;
- articolazione tipologica e costruttiva in relazione al contesto territoriale, per cui gli "itinerari ciclabili e/o pedonali" della rete devono rispondere a requisiti funzionali e tecnici correnti, in rapporto alle caratteristiche complessive del sistema e del territorio servito, i quali requisiti sono soddisfatti adottando soluzioni differenziate ed articolate a seconda del sito attraversato.

13.8 - Il riuso (manutenzione, ristrutturazione, completamento e ampliamento) di infrastrutture viarie esistenti e di spazi già a destinazione pubblica o d'uso pubblico, è criterio prevalente per il disegno della rete e la progettazione dei singoli "itinerari ciclabili e/o pedonali", riservando alle nuove realizzazioni i tratti di completamento, integrazione ed estensione del sistema, e l'eventuale formazione di opere d'arte e manufatti speciali destinate a risolvere nodi critici o complessi.

13.9 - La realizzazione della rete degli "itinerari ciclabili e/o pedonali" si deve svolgere secondo un programma di attuazione per stralci funzionali a servizio di ambiti significativi dell'insediamento e che consentano di attivare un itinerario completo o una parte cospicua di esso. Nelle prime attuazioni sono da favorire i completamenti e la organica riconnessione alla rete di eventuali realizzazioni isolate esistenti o già appaltate di cui si riconosca l'effettivo utilizzo.

13.10 - I progetti degli "itinerari ciclabili e/o pedonali" devono risolvere con accurati studi i problemi di sicurezza e fluidità del traffico ciclistico e veicolare nelle intersezioni interessate da tali itinerari. In particolare devono organizzare:

- la svolta a sinistra dei ciclisti adottando di norma la svolta indiretta in due tempi, seguendo gli attraversamenti pedonali o affiancandoli con spazi delimitati per il transito e l'attesa dei ciclisti;
- le svolte degli autoveicoli con adeguate misure di protezione per i ciclisti che attraversano sugli itinerari attrezzati;

- adeguati spazi di smistamento, attesa e sgombero dei ciclisti che si incrociano tra loro;
- una efficace tutela dei pedoni.

13.11 - I progetti degli "itinerari ciclabili e/o pedonali" devono tener conto delle necessità individuate per il territorio extra-urbano, di cui al precedente articolo 7.

PARTE 4 - IL DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO E LE POLITICHE DI SETTORE

Articolo 14 – Quantità insediative previste dal Puc

14.1 - La parte strutturale del Puc stabilisce le quantità insediative massime richieste per ciascun settore funzionale: residenza, produzione, terziario e attrezzature urbane, in ragione dell'insorgenza di specifici fabbisogni sulla base di obiettivi di riorganizzazione, riordino, completamento del sistema insediativo e riqualificazione funzionale delle infrastrutture, previsti all'interno della disciplina di cui alle precedenti Parti 2 e 3.

14.2 - L'allegato alle presenti norme: "Calcolo della capacità insediativa", definisce le quantità insediative minime cui dare soddisfazione nel Puc, in relazione agli obiettivi di cui al comma 1 del presente articolo, per ciascun sistema insediativo a partire dalle quantità insediative esistenti e dalla loro distribuzione.

14.3 - Gli articoli che seguono analizzano la distribuzione di tali quantità insediative per ciascun settore funzionale e le politiche urbanistiche da adottare per metterle in gioco in una motivata attuazione, attraverso gli strumenti di attuazione del Puc previsti dalla legislazione. I settori funzionali considerati sono:

- il settore residenziale, ovvero gli spazi e i manufatti destinati in forma esclusiva e/o prevalente all'abitazione.
- il settore produttivo, ovvero gli spazi e i manufatti destinati in forma esclusiva e/o prevalente al lavoro.
- il settore terziario commerciale e direzionale, ovvero gli spazi e i manufatti specializzati per funzioni direzionali e commerciali.
- il settore terziario ricettivo, ovvero gli spazi e i manufatti specializzati per funzioni ricettive e alberghiere.
- il settore delle attrezzature urbane, ovvero gli spazi e i manufatti destinati per funzioni di servizio a supporto dei settori precedenti.

Articolo 15 - Il settore residenziale

15.1 - Il Puc indica una capacità insediativa per funzioni abitative riferita a tutti i contesti di cui alla precedente Parte II e quantificata nell'elaborato "Calcolo della capacità insediativa", allegato alle presenti norme.

15.2 - Tale dato tiene conto in parte, come meglio specificato nel seguito, della capacità insediativa ottenibile con il recupero di una quota del patrimonio edilizio non occupato, attraverso l'attivazione di adeguate politiche di incentivazione per l'intervento edilizio e/o la ripresa del mercato degli affitti, già introdotte a livello legislativo statale. Il dimensionamento si basa sull'ipotesi che il 25% del patrimonio abitativo oggi inutilizzato venga nei prossimi 10 anni riattivato, consentendo il miglioramento delle condizioni di sovraffollamento e disagio abitativo che a tutt'oggi connotano l'abitato comunale.

15.3 – La capacità insediativa è un incremento residenziale in grado di sostenere la domanda tecnica abitativa (fabbisogno) di origine demografica determinata dal fenomeno di crescita del numero di nuclei familiari, in attenuazione progressiva per la frammentazione e la diminuzione del numero medio di componenti, e di far fronte ad altre dinamiche collegate.

15.4 - Tali quantità residenziali possono contenere, in una quota non superiore al 20%, funzioni diverse, fisiologicamente connesse con l'utilizzo residenziale: commercio al dettaglio, pubblici esercizi, artigianato di servizio, uffici, studi professionali, ecc.

15.5 - In generale, l'offerta insediativa può essere frutto di interventi:

- a) di riorganizzazione e riordino del tessuto esistente, in relazione a tipologie edilizie e abitative coerenti con la forma del tessuto urbano; tali interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica debbono avere un bilancio demolito-ricostruito funzionale alla riorganizzazione urbana e comunque che non comportino carichi insediativi non sostenibili per il contesto in cui sono collocati;
- b) di saturazione dei vuoti urbani, siano questi frutto di aree agricole ricomprese nella perimetrazione insediativa, aree derivanti da previsioni inattuate del PRG vigente (prevalentemente per servizi) o aree ottenute dalla dismissione degli impianti produttivi centrali posti in ambito urbano, tenendo conto che tale utilizzazione (residenziale) va considerata minoritaria rispetto all'esigenza di individuare destinazioni per servizi e attrezzature urbane;
- c) di nuova e più regolare delimitazione del perimetro urbano nei confronti del territorio agricolo circostante.

15.6 - I nuovi alloggi dovranno essere caratterizzati secondo le seguenti linee orientative:

- a) le quantità residenziali di cui ai punti a) e b) del precedente comma 5 daranno luogo ad un'offerta abitativa basata su tipologie abitative diversificate, anche plurifamiliari, differenziate in ragione delle tipologie limitrofe, delle caratteristiche del tessuto, della forma e delle caratteristiche dell'intervento;
- b) le quantità residenziali di cui al punto c) del precedente comma 4 daranno luogo ad un'offerta abitativa basata su modelli tipologici specifici per le singole situazioni, che dovranno produrre nuovi fronti urbani lineari e non compatti capaci di assicurare una terminazione adeguata agli insediamenti.

Tutti i nuovi alloggi dovranno caratterizzarsi secondo modelli coerenti con quelli di antica origine, il più possibile integrati e diversificati rispetto a quelli offerti correntemente, per garantire il migliore inserimento territoriale;

Articolo 16 - Il settore produttivo

16.1 – La capacità insediativa per funzioni secondarie è un incremento di spazi per uso produttivo in grado di sostenere una domanda specifica (fabbisogno) generata da esigenze di crescita e sviluppo dell'economia locale. La determinazione di eventuali concrete esigenze di sviluppo produttivo, in particolare riferite al settore manifatturiero e di trasformazione, valorizzazione e commercializzazione, legati al comparto primario, sarà determinata, con cadenza almeno triennale, mediante avviso pubblico e manifestazione d'interesse per l'insediamento di funzioni produttive compatibili con le norme del presente

Piano strutturale. Sulla base degli esiti di tali avvisi pubblici, sarà facoltà dell'Amministrazione procedere al varo di uno specifico programma o piano operativo per la collocazione delle eventuali quantità edificatorie di tipo produttivo richieste e ritenute congruenti con gli obiettivi generali di salvaguardia ambientale e sviluppo produttivo.

16.2 - L'offerta insediativa può essere frutto d'interventi:

- a) di ampliamento delle unità produttive esistenti, frammentate nel tessuto urbano, escludendo quelle più centrali, per le quali il Puc prevede il trasferimento o la dismissione;
- b) di completamento dei comparti di recente formazione a sud-ovest e a nord dell'abitato (cfr. Tavola Ps2);
- c) di nuova urbanizzazione in attuazione di quanto disposto dal precedente art. 7.2 (cfr. Tavola Ps2).

16.3 - Gli eventuali nuovi insediamenti dovranno favorire l'insediamento di realtà produttive collegate col settore produttivo primario e favorire la collocazione di unità di taglio medio e medio-piccolo in grado di arricchire e diversificare l'orientamento produttivo corrente. In ogni caso, l'insediamento di tutte le nuove attività produttive ricomprese negli Allegati III e IV della parte seconda del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., è subordinata al preliminare svolgimento di un'adeguata procedura di Valutazione d'Incidenza rispetto al Sito d'Interesse comunitario, anche nel caso in cui le dette attività non siano direttamente localizzate nelle aree Sic.

16.4 - Costituisce obiettivo primario la riorganizzazione del comparto produttivo di più antica origine formato prevalentemente da cantine, depositi e frantoi, attualmente dismessi o in uso ma dismettibili, per i quali si stabilisce una disciplina di riconversione per altri usi.

16.5 - Per garantire la concreta attuazione degli indirizzi di pianificazione e delle politiche previste per i diversi contesti territoriali, cioè la migliore composizione formale e funzionale dell'assetto urbanistico, il reimpiego delle aree di cui al precedente comma 5 è finalizzato prioritariamente al reperimento di nuovi standard funzionali alla residenza, alla realizzazione delle attrezzature urbane necessarie e in una certa misura al completamento del disegno urbano, qualora questo risultasse incompleto perché interrotto inadeguatamente dalla presenza dell'attività produttiva.

16.6 - I nuovi insediamenti produttivi, sia nella forma di "completamento" sia nella forma di "nuova urbanizzazione" di cui al precedente comma 16.2 dovranno essere realizzati adottando soluzioni formali e tipologiche che ne assicurino il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, evitando il modello insediativo del "capannone" iterato ed utilizzando particolari espedienti edilizi (ad esempio il tetto inerbato), paesaggistici (alberature, siepi, movimenti di terra) e morfologici (costruzione adagiata nel salto di quota, conservazione delle viste panoramiche, integrazione tra spazi per la produzione e spazi pubblici).

Articolo 17 - Il settore terziario commerciale e direzionale

17.1 – La capacità insediativa per funzioni terziarie misura l'incremento di spazi per utilizzazioni commerciali o direzionali in grado di sostenere una domanda specifica (fabbisogno) rintracciabile sul territorio comunale.

17.2 - L'offerta insediativa è prioritariamente orientata alla riconversione delle unità produttive esistenti frammentate nel tessuto urbano.

A fronte di documentate esigenze può essere inoltre frutto d'interventi, da specificare nel Poc:

- a) di nuova e più regolare delimitazione del perimetro urbano nei confronti del territorio agricolo circostante;
- b) di nuova urbanizzazione in corrispondenza delle zone a nord, ovest e sud della corona periurbana.

17.3 - Per il complesso delle attrezzature commerciali e direzionali va ricercata e salvaguardata una composizione basata su una frammentazione delle attività e delle localizzazioni, l'unica in grado di disimpegnare la struttura insediativa di Visciano, intervenendo e incentivando l'utilizzo di sistemi di trasporto pubblico e migliorando la dotazione di attrezzature di parcheggio.

17.4 - Il nuovo sistema delineato dal Puc e dagli strumenti specifici del settore e dovrà considerare come elemento centrale del settore commerciale e direzionale, da salvaguardare e proteggere, il centro storico con il suo corredo di attrezzature.

Articolo 18 - Il settore terziario ricettivo

18.1 - Il Puc indica come obiettivo primario la creazione di un adeguato sistema di attrezzature ricettive da collocarsi nel nucleo antico e in territorio agricolo (di tipo agrituristico).

18.2 - L'offerta insediativa di tipo ricettivo è prioritariamente orientata al riuso di strutture edilizie preesistenti:

- a) di valorizzazione delle non poche unità esistenti, in massima parte concentrate nella "Oasi di Maria" presso la cittadella religiosa;
- b) di recupero a fini turistici di strutture agricole in contesto periurbano o di immobili localizzati nell'ambito dell'abitato storico.

A fronte di documentate esigenze può essere inoltre frutto d'interventi, da specificare nel Poc:

- c) di nuova e più regolare delimitazione del perimetro urbano nei confronti del territorio agricolo circostante;
- d) di nuova urbanizzazione in corrispondenza delle zone a nord, ovest e sud della corona periurbana.

Articolo 19 - Il settore delle attrezzature urbane

19.1 - Rientrano nella definizione del presente articolo gli spazi di servizio a scala di quartiere, urbana o superiore.

19.2 – Per tali attrezzature il Puc non stabilisce capacità insediative, fabbisogni o calcoli di offerta essendo questo settore circoscritto mediante parametri di legge. Tuttavia, oltre i dati numerici, essendo questo settore cruciale e basilare per individuare uno sviluppo della città (cfr. Documento Preliminare), si individuano qui i requisiti funzionali e qualitativi de nuovo sistema da pianificare.

19.3 – Il Puc ritiene strategica la formazione un sistema a rete, che obbedisca ai seguenti criteri di funzionamento:

- a) i diversi episodi vanno inquadrati in una rete differenziata di percorsi (pedonali, ciclabili e carrabili) che li metta in collegamento tra loro, aumentando la portata dell'impianto e la sua accessibilità;
- b) i diversi episodi vanno localizzati nella città con riguardo alla possibilità di godere delle medesime strutture di supporto (come le attrezzature di parcheggio), favorendo usi diversi nella medesima collocazione, risparmiando preziosi spazi e spostamenti inutili nella città;
- c) i diversi episodi vanno pensati per tipologia e funzione in relazione ad una rete moderna di trasporto pubblico, in grado di sostenere veramente il confronto con quella privata in termini di efficienza e capillarità;
- d) i diversi episodi vanno specializzati: diversificati nelle diverse parti della città e ordinati secondo una logica d'integrazione con le funzioni urbane di tipo privato. Ogni parte della città deve possedere un certo numero di servizi-base (parcheggi, aree verdi, sportive, centri sociali, scuole, ecc.) e un certo numero di servizi specializzati in funzione della vocazione urbana di quella parte della città (attrezzature ricreative, culturali, universitarie, ecc.);
- e) i diversi episodi devono avere una loro riconoscibilità nel tessuto urbano. Vanno progettati e realizzati con dettagli unitari, sulla base di standard qualitativi che vadano ad aggiungersi a quelli quantitativi disposti in base alle leggi e ai regolamenti vigenti;
- f) per migliorare la loro efficienza, i servizi urbani vanno affidati in buona parte ad un regime gestionale e di manutenzione privato.

19.4 - Con riferimento al punto f) del precedente comma, tenendo conto che l'amministrazione pubblica non può far fronte da sola alla realizzazione di tutti i servizi urbani previsti nel prossimo futuro, a causa della limitatezza delle risorse pubbliche e delle lentezze dell'azione pubblica nel realizzare un servizio o un'attrezzatura, cui incide l'attuale legislazione sugli espropri, il Puc, fatta eccezione per alcune tipologie speciali di servizi, cui di norma non può essere che il Comune a far fronte (parchi e giardini pubblici, parcheggi a raso, ecc.), sancisce il principio di equivalenza a fini urbanistici tra attrezzature pubbliche e attrezzature di uso pubblico, peraltro già affermato nella vigente legislazione regionale e nazionale.

In base a questo principio, e sempre fatte salve quelle attrezzature che possono essere realizzate solo per intervento pubblico venendo a mancare un interesse privato esplicito, ciascuna area destinata a servizi dal Puc potrà essere realizzata per intervento privato. L'Amministrazione Comunale si muoverà solo nei casi in cui l'iniziativa privata stentasse o rinunciassse a mettersi in moto: scuole, di ogni ordine e grado, sale per lo spettacolo,

parchi di divertimento, biblioteche, uffici pubblici, ambulatori medici, case di riposo, parcheggi (multipiano), attrezzature espositive, poli culturali, ecc., potranno essere oggetto d'intervento privato e l'Amministrazione Comunale vigilerà sul rispetto dell'effettivo uso pubblico attraverso la stipula di adeguate convenzioni.

Nella stessa direzione potrà muoversi nei casi di attrezzature già in suo possesso di cui venisse giudicato superfluo il mantenimento del servizio in capo all'ente pubblico sotto il profilo gestionale. Per questi casi si potrà scegliere tra una situazione di dismissione totale (proprietà e gestione) e una situazione di dismissione parziale in cui viene ceduta la sola gestione.

Parte 5 - GLI STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Articolo 20 – Le previsioni operative del Puc

20.1 – Le tavole e le qui presenti norme trovano evidenza nella sezione operativa del Puc
In tale sezione si provvede:

- a) a dettare ogni necessaria od opportuna disposizione volta alla tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, anche diversa da quelle derivanti da quanto stabilito alle successive lettere del presente comma, ed anche relativa a componenti non considerate dalla pianificazione sovraordinata;
- b) a definire i fabbisogni da soddisfare nell'arco temporale di riferimento assunto dallo stesso;
- c) a perimetrare il territorio urbanizzato e, nell'ambito di esso:
 - gli insediamenti urbani storici, cioè le parti del territorio, comunque configurate, che conservano, nelle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione,
 - le addizioni urbane, cioè le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dagli insediamenti urbani storici;
 - ad individuare, nelle parti del territorio diverse da quelle ricomprese negli insediamenti urbani storici, i complessi edilizi, gli spazi scoperti, le strutture insediative non urbane, delle quali conservare le caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali;
 - a dettare, per ognuna delle componenti territoriali individuate ai sensi delle precedenti lettere, tranne che per le aree inedificate comprese nelle addizioni urbane, le disposizioni relative alle trasformazioni fisiche ammissibili ed alle utilizzazioni compatibili.

20.2 - La pianificazione comunale provvede quindi, nel rispetto di quanto definito ai sensi del comma 1:

- a) ad individuare i punti di crisi dell'equilibrio ambientale derivanti sia da situazioni di degrado degli assetti morfologici e/o di elementi fisici, sia da inadeguatezza o inefficienza del sistema insediativo e della mobilità, sia ancora da cause di natura socioeconomica;
- b) a definire, mediante la determinazione di destinazioni d'uso nonché di previsioni di trasformazioni fisiche e/o funzionali, gli spazi necessari a soddisfare i fabbisogni per le diverse funzioni, ivi compresi quelli per le funzioni pubbliche e/o collettive, anche di rilevanza sovracomunale ove le relative disposizioni della pianificazione sovraordinata non siano immediatamente precettive ed operative, in ogni caso secondo un ordine sequenziale di operazioni che persegua il massimo recupero e riuso del territorio urbanizzato e delle altre aree edificate esistenti, e quindi il minimo ricorso all'urbanizzazione ed all'edificazione di nuove zone ed aree;

- c) a dettare, in particolare, le disposizioni relative alle aree di nuova edificazione ed alle zone di nuova urbanizzazione stimate necessarie ed individuate;
- d) a definire, in relazione all'organizzazione del territorio considerato risultante dalle previste trasformazioni e dalla prevista distribuzione delle funzioni, il sistema delle infrastrutture di comunicazione e dei trasporti, anche di rilevanza sovracomunale ove le relative disposizioni della pianificazione sovraordinata non siano immediatamente precettive ed operative;
- e) a dettare i criteri per il coordinamento delle scelte relative alle previste trasformazioni, alla prevista distribuzione delle funzioni, al sistema delle infrastrutture di comunicazione ed ai trasporti, con gli atti amministrativi in materia di orari di cui alla legislazione statale e regionale vigente;

20.3 - Il Puc disciplina con disposizioni immediatamente precettive ed operative le trasformazioni e le utilizzazioni delle parti del territorio delle quali preveda il sostanziale mantenimento dell'organizzazione territoriale esistente, e detta direttive per la successiva formazione di piani attuativi relativamente alle parti del territorio delle quali si preveda la modificazione dell'organizzazione, quali le zone di nuova urbanizzazione e le aree edificate assoggettabili o da assoggettare a ristrutturazione urbana. Le predette direttive definiscono almeno l'entità delle trasformazioni fisiche e degli spazi per le diverse funzioni, con particolare riferimento a quelle pubbliche e/o collettive.

20.4 - Ciascun ambito da sottoporre a pianificazione attuativa: Piani Urbanistici Attuativi (Pua) è individuato e perimetrato in termini tali da perseguire la più razionale sistemazione urbanistica delle aree, il soddisfacimento delle esigenze di dotazione di spazi per funzioni pubbliche e/o collettive ed un'equilibrata compresenza di diverse funzioni ammissibili.

20.5 - Al momento della definitiva approvazione, il Puc risulterà coordinato con gli indirizzi e le disposizioni dettate dai piani di settore, in particolare per quanto attiene il Piano urbano del traffico, il Piano della zonizzazione acustica, il Piano cimiteriale, il Piano del commercio, ecc. dovuti ai sensi della vigente legislazione in materia e/o che l'amministrazione comunale decidesse di predisporre o adeguare.

Articolo 21 – Gli strumenti urbanistici attuativi

21.1 – Alla sezione operativa del Puc viene data esecuzione mediante Pua di iniziativa pubblica o di iniziativa privata o di iniziativa mista, secondo le indicazioni di cui all'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo.

21.2 - In relazione agli interventi in esso previsti, la parte strutturale del Puc può assumere le finalità e gli effetti di uno o più piani o programmi, anche settoriali o tematici, direttamente attuative dello strumento urbanistico generale, oppure così previsti dalla vigente normativa statale o regionale, ivi compresi i programmi integrati o di riqualificazione urbana, che per la loro realizzazione necessitano di piano attuativo.

21.3 - Nella formazione dei Programmi Integrati di Intervento i Comuni perseguono obiettivi di riqualificazione, con particolare riferimento ai centri storici, alle zone periferiche, alle aree e costruzioni produttive obsolete, dismesse o da sottoporre a processi di dismissione. Tali programmi definiscono la distribuzione delle funzioni, dei servizi e le loro interrelazioni, le caratteristiche planivolumetriche degli interventi, gli standard e l'arredo urbano. Il programma integrato si attua su aree, anche non contigue tra loro, in tutto o in

parte edificate. I programmi possono essere presentati da soggetti pubblici e/o privati, singoli e associati e sono corredati di uno schema di convenzione e di una relazione che definisce l'inquadramento dell'intervento nell'ambito della riqualificazione urbana, di un programma finanziario e della indicazione dei tempi di realizzazione delle opere.

Articolo 22 – Programmazione e criteri di attuazione delle previsioni urbanistiche

22.1 – La parte operativa del Puc, i Programmi Integrati di Intervento e i Pua definiscono le previsioni urbanistiche secondo i contenuti della Legge regionale n. 16/2004 e s.m.i.

22.2 - Le previsioni urbanistiche vengono messe in atto mediante un'attuazione programmata delle nuove quantità insediative sostenibili così come definite in base alle valutazioni di fabbisogno contenute in allegato alle presenti norme e in ragione di manifestazioni d'interesse per la promozione del comparto produttivo, al fine di orientare la gestione urbanistica comunale in coerenza con le esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente, di completamento, riordino e qualificazione degli insediamenti urbani.

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

Parte 6 - NORME TRANSITORIE

Articolo 23 – Generalità

23.1 - Le presenti norme sono riferite ai diversi contesti territoriali extra-urbani (macro unità territoriale omogenea E) con riferimento allo svolgimento dell'attività edilizia, nelle more di formazione della parte operativa del piano (Poc).

23.2 - Sono disciplinati dal presente Titolo gli interventi a fini agricoli e non in territorio a copertura agricola e boscata, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

23.3 – Le presenti norme resteranno in vigore fintanto che non sarà adottato il Poc relativo all'area in questione.

23.4 - Gli interventi di cui ai successivi articoli 24, 25, 26 e 27 devono inoltre osservare le norme di cui al precedente Articolo 7.1.

Articolo 24 – Norme transitorie per la Unità Territoriale E1

24.1 - Sono vietati interventi di nuova edificazione. Per le costruzioni esistenti, legittimamente realizzate o legittimate a seguito di rilascio di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della vigente legislazione in materia di "condono edilizio", il PUC consente, fermo restando il rispetto della disciplina paesaggistica vigente, nonché le prescrizioni dei Piani di bacino e le direttive tecniche in materia emanate dall'AdB competente, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo di cui all' art . 3, comma 1 lett. a), b) e c), del Dpr 380/2001.

24.2 - Non è consentita l'impermeabilizzazione dei fondi e la recinzione degli stessi è esclusivamente consentita mediante l'impianto di siepi o la realizzazione di steccati e staccionate in legno o metallo incastrati al suolo senza l'utilizzo di materiali cementizi o resinosi, non costituenti barriera visiva, e con un'altezza massima di mt. 1,5.

Articolo 25 – Norme transitorie per la Unità Territoriale E2

25.1 – Gli interventi di nuova edificazione sono disciplinati come segue:

- non sono consentiti interventi di nuova edificazione a scopi residenziali, neanche di residenza rurale;
- è consentita, a servizio delle aree ove si dimostra l'effettiva conduzione della coltivazione, la realizzazione di "capanni" ad uso deposito e per il ricovero degli attrezzi agricoli. Tali manufatti dovranno essere realizzati con struttura leggera, in legno o metallo, pavimentazione in legno, pietra o cotto semplicemente appoggiato su letto di sabbia, tamponatura in tavolato di legno o cannicciata e copertura da realizzarsi, preferibilmente, il legno e/o tegole in laterizio. I capanni saranno ancorati al suolo mediante incastri senza l'uso di materiali cementizi e

resine. I parametri dimensionali dei capanni sono distinti a seconda che il fondo si trovi o meno in un'area valliva individuata nella tavola Ps1.

	Valli/altopiani	Area collinare/montana
Dimensioni interne max	mt 1,50 x mt 2,00	mt 2,00 x mt 3,00
Altezza interna max	mt 2,10	mt 2,10
Lotto minimo (superficie)	mt 3000	mt 5000

- è rimandata alla redazione di specifici piani operativi la possibilità di realizzare manufatti di servizio all'attività agricola per la prima lavorazione delle nocchie limitando comunque detta eventualità alla riconfigurazione unitaria e all'integrazione paesaggistica delle specifiche aree di cui al precedente articolo 7.2.

25.2 - Per le costruzioni esistenti, legittimamente realizzate o legittimate a seguito di rilascio di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della vigente legislazione in materia di "condono edilizio", il PUC consente, fermo restando il rispetto della disciplina paesaggistica vigente, nonché le prescrizioni dei Piani di bacino e le direttive tecniche in materia emanate dall'AdB competente, interventi di:

- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo di cui all'art. 3, comma 1 lett. a), b) e c), del DPR 380/2001, per tutti i manufatti, fatte salve le specifiche di cui al precedente articolo 7.4.
- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo di cui all'art. 3, comma 1 lett. a), b) e c), del DPR 380/2001 e ristrutturazione edilizia a parità di superficie utile rimandando la possibilità di ampliamenti degli stessi alla redazione del piano operativo con le condizioni di cui al successivo comma 25.4, per le costruzioni realizzate successivamente al 1950 (cioè non classificate ai sensi del precedente art. 7.4).

25.3 - Non è consentita l'impermeabilizzazione dei fondi e la recinzione degli stessi è esclusivamente consentita mediante l'impianto di siepi o la realizzazione di steccati e staccionate in legno o metallo incastrati al suolo senza l'utilizzo di materiali cementizi o resinosi, non costituenti barriera visiva, e con un'altezza massima di mt. 1,5.

25.4 - Nell'ambito della programmazione delle risorse e degli interventi di cui al precedente articolo 7.2.7, il Puc potrà consentire anche interventi di ristrutturazione edilizia con adeguamento funzionale finalizzato alla creazione di servizi igienici, nel rispetto della pianificazione paesistica e delle disposizioni dell'AdB e dei seguenti parametri: dimensione minima dell'alloggio da adeguare: 30 mq di superficie utile netta; dimensione massima dell'alloggio da adeguare: 90 mq di superficie utile netta; incremento max di superficie utile netta pari al 15% dell'esistente. Gli ampliamenti dei manufatti non dovranno comportare lo sconfinamento degli stessi in aree individuate come Invarianti strutturali del seguente tipo: fasce ripariali, tracciati di interesse storico/paesaggistico, sistemazioni degli spazi aperti rurali: vigneti, oliveti, frutteti di impianto storico; masse arboree compatte, elementi vegetazionali di rilievo, filari arborei.

Articolo 26 – Norme transitorie per la Unità Territoriale E3

26.1 – Gli interventi di nuova edificazione sono disciplinati come segue:

- non sono consentiti interventi di nuova edificazione a scopi residenziali, neanche di residenza rurale né nuovi manufatti edilizi di servizio all’attività agricola;
- è consentita, a servizio delle aree ove si dimostra l’effettiva conduzione della coltivazione la realizzazione di “capanni” ad uso deposito e per il ricovero degli attrezzi agricoli. Tali manufatti dovranno essere realizzati con struttura leggera, in legno o metallo, pavimentazione in legno, pietra o cotto semplicemente appoggiato su letto di sabbia, tamponatura in tavolato di legno o cannicciata e copertura da realizzarsi, preferibilmente, il legno e/o tegole in laterizio. I capanni saranno ancorati al suolo mediante incastri senza l’uso di materiali cementizi e resine. I parametri dimensionali dei capanni sono distinti a seconda che il fondo si trovi o meno in un’area valliva individuata nella tavola Ps1.

	Valli/altopiani	Area collinare/montana
Dimensioni interne max	mt 1,50 x mt 2,00	mt 2,00 x mt 3,00
Altezza interna max	mt 2,10	mt 2,10
Lotto minimo (superficie)	mt 3000	mt 5000

26.2 - Per le costruzioni esistenti, legittimamente realizzate o legittimate a seguito di rilascio di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della vigente legislazione in materia di “condono edilizio”, il PUC consente, fermo restando il rispetto della disciplina paesaggistica vigente, nonché le prescrizioni dei Piani di bacino e le direttive tecniche in materia emanate dall’AdB competente, interventi di:

- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo di cui all’ art . 3, comma 1 lett. a), b) e c), del DPR 380/2001, per tutti i manufatti, fatte salve le specifiche di cui al precedente articolo 7.4.
- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo di cui all’ art . 3, comma 1 lett. a), b) e c), del DPR 380/2001 e ristrutturazione edilizia a parità di superficie utile rimandando la possibilità di ampliamenti degli stessi alla redazione del piano operativo con le condizioni di cui al successivo comma 26.3, per le costruzioni realizzate successivamente al 1950 (cioè non classificate ai sensi del precedente art. 7.4).

26.3 – Nell’ambito della programmazione delle risorse e degli interventi di cui al precedente articolo 7.2.7, il Poc potrà consentire anche interventi di ristrutturazione edilizia con adeguamento funzionale finalizzato alla creazione di servizi igienici, nel rispetto della pianificazione paesistica e delle disposizioni dell’AdB e dei seguenti parametri: dimensione minima dell’alloggio da adeguare: 30 mq di superficie utile netta; dimensione massima dell’alloggio da adeguare: 90 mq di superficie utile netta; incremento max di superficie utile netta pari al 15% dell’esistente. Gli ampliamenti dei manufatti non dovranno comportare lo sconfinamento degli stessi in aree individuate come Invarianti strutturali del seguente tipo: fasce ripariali, tracciati di interesse storico/paesaggistico, sistemazioni degli spazi aperti rurali: vigneti, oliveti, frutteti di impianto storico; masse arboree compatte, elementi vegetazionali di rilievo, filari arborei.

Articolo 27 – Norme transitorie per i manufatti storici isolati

27.1 - Non sono ammesse nuove costruzioni. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi differenziati a seconda che gli stessi riguardino corpi edilizi di origine storica, conservati o con trasformazioni reversibili, oppure pertinenze o parti moderne aggiunte nel tempo o, ancora, parti storiche completamente trasformate nei caratteri e/o nell'impianto tipologico. Per i corpi edilizi di origine antica, gli interventi (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo di cui all' art . 3, comma 1 lett. a), b) e c), del DPR 380/2001) tenderanno, attraverso un insieme sistematico di opere, ad assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto dei principi della conservazione è anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili. Per le parti edilizie moderne o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, è ammessa la ristrutturazione edilizia, da condursi con l'intento di trasformare sia internamente che esternamente l'edificio in questione ai fini di un migliore inserimento nel complesso edilizio e nell'ambiente rurale.

27.2 - Sono tutelate le relazioni funzionali e visive dei manufatti isolati col territorio circostante, in specie per quanto attiene gli spazi aperti, naturali e non, che ne costituiscono le immediate pertinenze. Sono oggetto di conservazione: le aie, i cortili, i viali di accesso, le siepi, i cippi e gli elementi d'ingresso sulla strada, le sistemazioni arboree e vegetazionali di valore testimoniale e botanico, gli elementi ambientali come pozzi, forni, ecc e di arredo storico. Per gli interventi di restauro di dette aree e sistemazioni bisognerà attenersi ai principi della conservazione privilegiando l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive tradizionali e specie arbustive ed arboree autoctone a meno che la presenza di elementi vegetazionali alloctoni (come ad esempio le palme) non siano storicamente documentabili.

27.3 - La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate e lo stato di conservazione dei manufatti storici nonché l'assegnazione dei manufatti alle categorie tipologiche nel seguito esposte e la perimetrazione delle pertinenze scoperte funzionalmente e paesisticamente indissolubili dai manufatti edilizi. Sono individuate le seguenti tipologie edilizie:

- chiese e cappelle: sono i manufatti isolati di antico impianto destinati a celebrazioni di tipo ecclesiastico nelle diverse epoche storiche. Sono costituiti dall'edificio più gli spazi accessori direttamente a questo connesso. Le cappelle, pur se indipendentemente accessibili, si possono trovare aggregate a masserie ed altri edifici isolati.
- masserie: la morfologia tipica di questi manufatti è a corte aperta, con il blocco che funge da abitazione principale, generalmente a due livelli, contiguo o giustapposto ad ambienti di servizio dal più modesto sviluppo volumetrico: fienili, stalle e depositi. Il carattere architettonico è in genere semplice, con alcuni elementi decorativi concentrati prevalentemente all'ingresso della proprietà e sulla facciata principale dell'edificio adibito a residenza. Elementi tipologici ricorrenti sono: il ballatoio con scala aperta, i porticati al piano terra, i "soppegni" per il deposito e la stagionatura dei prodotti agricoli. Frequentemente gli edifici si pre-

sentano privi di intonaco, con le murature di tufo faccia vista o ricoperte da semplici scialbature di calce. Nelle pertinenze degli edifici si ritrovano elementi testimoniali d'interesse, come le recinzioni murarie realizzate in "opus incertum" i pozzi ricoperti ad arco e le antiche strutture serricole in legno di castagno. L'ingresso delle proprietà è spesso contraddistinto da un portale in muratura.

- capanni e ripari: sono le strutture di supporto all'attività agricola: ripari giornalieri o stagionali, depositi e locali per la prima lavorazione e lo stoccaggio dei prodotti agricoli, in particolare le nocciole. Si presentano in genere come edifici di modesta dimensione isolati su versanti collinari da cui dominano la conca insediata.

27.4 - Le destinazioni d'uso consentite sono quelle compatibili con le esigenze di conservazione del bene e coerenti con il suo impianto funzionale. In particolare, a seconda, dell'attribuzione tipologica del manufatto le funzioni ammesse sono le seguenti:

- per le chiese e le cappelle, oltre alla naturale propria destinazione, sono ammesse, nei casi di dismissione, ulteriori destinazioni d'uso collocabili senza alterare l'organizzazione complessiva dell'edificio, quali ad esempio musei, sedi espositive, biblioteche, asili nido, scuole materne, ecc.
- per le masserie sono ammesse destinazioni d'uso residenziali, produttivo-direzionali, limitatamente alle strutture ad accesso pubblico, turistico/ricettive ed agrituristiche, farmer market (piccolo commercio di prodotti agricoli), per servizi e attrezzature pubbliche, limitatamente a utilizzazioni collocabili senza forzature nell'impianto edilizio. L'uso residenziale è ammesso sia nelle forme originarie di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni sia come residenza suddivisa in vari alloggi, sempre che tali frazionamenti non sconvolgano l'impianto distributivo originario degli edifici in questione. E' in ogni caso escluso il frazionamento degli spazi principali. Sono inoltre ammesse utilizzazioni produttivo-direzionali di tipo privato e utilizzazioni per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.
- per i ripari ed i capanni sono ammesse destinazioni d'uso residenziali, turistico/ricettive ed agrituristiche, farmer markets (piccolo commercio di prodotti agricoli), per servizi e attrezzature pubbliche, limitatamente a utilizzazioni collocabili senza forzature nell'impianto edilizio.

27.5 - Le disposizioni del presente articolo potranno essere dettagliate e legate alla programmazione degli interventi mediante uno o più piani operativi la cui estensione minima è quella riportata nella tavola Ps2. La pianificazione operativa potrà definire in modo dettagliato e nell'ambito di un progetto di riuso esteso all'intero piano le tipologie edilizie, le pertinenze e lo stato di alterazioni delle parti edilizie di cui ai precedenti commi. Nell'ambito di questa specificazione il Poc potrà consentire interventi sino alla ristrutturazione edilizia con adeguamento funzionale per la creazione di servizi igienici, nel rispetto della pianificazione paesistica e delle disposizioni dell'AdB e dei seguenti parametri: dimensione minima dell'alloggio da adeguare: 30 mq di superficie utile netta; dimensione massima dell'alloggio da adeguare: 90 mq di superficie utile netta; incremento max di superficie utile netta pari al 15% dell'esistente. Gli ampliamenti dei manufatti non dovranno comportare la modifica delle pertinenze dell'edificio con valore storico-testimoniale né lo sconfinamento degli stessi in aree individuate come Invarianti strutturali del seguente tipo: fasce ripariali, tracciati di interesse storico/paesaggistico, sistemazioni degli spazi aperti rurali: vigneti, oliveti, frutteti di impianto storico; masse arboree compatte, elementi vegetazionali di rilievo, filari arborei.

ALLEGATO I - PARAMETRI E INDICI EDILIZI E URBANISTICI

Art. 1 - Generalità

1.1 - Le definizioni che seguono, riguardanti la superficie, l'area di pertinenza, l'altezza e l'altezza massima, il volume e il vincolo di allineamento o di arretramento, fanno riferimento tanto alle situazioni ed ai fabbricati esistenti quanto a quelli in progetto: altezza dei fronti della costruzione (Hf), altezza della costruzione (H), altezza lorda (Hl), numero dei piani della costruzione (Np), distanza tra le costruzioni (D), distanza della costruzione dal confine (Dc), distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds), superficie coperta della costruzione (Sc), superficie utile lorda (Sul), superficie accessoria (Sa), volume della costruzione (V), superficie fondiaria (Sf), superficie territoriale (St), rapporto di copertura (Rc), indice di edificabilità fondiaria (Uf), indice di edificabilità territoriale (Ut). Le definizioni sono coerenti con il Quadro delle definizioni uniformi di cui all'Intesa del 20 ottobre 2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo, pubblicata sulla GU n. 268 del 16/11/2016, Allegato A (nel seguito Ret).

1.2 - Le aree di pertinenza sono definite ed individuate come segue.

1.2.1 - E' definita di pertinenza l'opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà; essa è formata esclusivamente dalle porzioni di terreno (contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità) destinate all'edificazione a norma sia del Puc che di eventuali Pua e considerate tanto per il calcolo della Sul realizzata o da realizzare con il ricordato manufatto, quanto per la verifica del rapporto di copertura; l'area di pertinenza include anche le porzioni di terreno soggette a servitù (di passo, di elettrodotto). In caso di manufatti edilizi da realizzare su aree comprese in strumenti urbanistici esecutivi, l'area di pertinenza è individuata - con apposita campitura o con apposito perimetro - negli elaborati grafici dei Pua; il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati del permesso di costruire o dagli allegati alla denuncia di inizio attività.

1.2.2 - All'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o della denuncia d'inizio attività, il richiedente (o il denunciante) è tenuto ad individuare, su estratto autentico di mappa catastale:

- * il perimetro dell'area di sedime del fabbricato o del manufatto in progetto ovvero del fabbricato o del manufatto interessato dall'intervento; detto perimetro va tracciato con opportuno spessore;
- * l'area di pertinenza, da individuare con campitura in colore trasparente ma indelebile;
- * i punti fissi (fisicamente riscontrabili sul campo) utilizzati, nel progetto, per definire le quote.

Negli strumenti urbanistici esecutivi, le aree di pertinenza sono espressamente individuate come tali su specifica tavola così da consentire il necessario riscontro con gli elaborati allegati al permesso di costruire o alla DIA.

1.2.3 - L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area, secondo gli indici di Puc, esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), anche in presenza di eventuali successivi frazionamenti o passaggi di proprietà. La superficie utile lorda degli edifici esistenti deve essere computata applicando gli indici urbanistici e edilizi vigenti al momento del computo.

1.2.4 - Per i fabbricati e i manufatti esistenti alla data di adozione delle presenti norme si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante detti fabbricati o manufatti espressamente utilizzate per la verifica del rispetto dell'indice di fabbricabilità e del rapporto di copertura in occasione del rilascio del titolo abilitativo per la costruzione dei fabbricati o dei manufatti medesimi. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza dei fabbricati o dei manufatti esistenti l'area di sedime e l'area circostante che risultino - alla data di cui sopra - della medesima proprietà del fabbricato; in questo caso la pertinenza è individuata applicando, per quanto possibile, l'indice di fabbricabilità ed il rapporto di copertura consentiti, prescindendo dai frazionamenti catastali successivi.

1.2.5 - Per consentire agli Uffici comunali e a qualsiasi altro interessato ogni utile verifica in ordine al patrimonio edilizio esistente ed alle aree di pertinenza, è costituito, presso l'Ufficio Tecnico comunale, il Catasto Urbanistico-Edilizio costituente parte del Sistema informativo territoriale (Sit).

1.3 - La definizione degli interventi edilizi è disposta dalle disposizioni di legge nazionali e regionali vigenti. Per l'attuazione del Puc si utilizzano altresì le definizioni riportate nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale. Per le aree ricomprese nei contesti storici, gli interventi edilizi sono specificati dalla parte 2, Titolo I delle Nta/o.

1.4 - I Piani Urbanistici Attuativi (Pua), i permessi di costruire nonché le relazioni di corredo alla Denuncia d'inizio attività qualificano, specificamente, la categoria cui appartiene l'intervento edilizio realizzando o avviato. A tal fine, vanno utilizzate le categorie individuate e definite dalla legge e dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale. In presenza di un tipo diverso di intervento (di demolizione, per opere minori, per opere provvisorie o sperimentali, di sistemazione di aree non coperte od altro), vanno utilizzate le categorie previste e le definizioni dettate dal Regolamento Edilizio o quelle più idonee a descrivere le operazioni progettate. In occasione degli interventi di ristrutturazione edilizia dell'intero fabbricato, di ricostruzione e di nuova costruzione è prescritta la costituzione della dotazione di parcheggi privati di pertinenza in misura pari almeno a quella minima di legge, in misura massima possibile (in caso di ristrutturazione edilizia).

1.5 - I riferimenti alla situazione esistente ("=esistente") s'intendono operati alla situazione in essere alla data di adozione delle presenti norme anche qualora non sia espressamente sancito.

Art. 2 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

2.1 - Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali ai piani delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

2.2 - L'altezza del fronte (Hf) o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- * all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto (linea di spiccato);
- * 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.; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,20 m. - Il solaio di copertura è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici, come definiti dal Ret.

2.3 - La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati. Nel caso di fronti che prospettano su strade, la linea di spiccato coincide con l'intersezione del piano del fronte con quello della strada o del marciapiede, qualora presente.

2.4 - Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente, al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato e il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

2.5 - Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne di uso condominiale, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative di uso condominiale.

Per volumi tecnici si intendono i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.). Vengono viceversa escluse le antenne e gli impianti non relativi ai servizi condominiali ma previsti per servizi pubblici, in quanto non sono opere di natura tecnica e di conseguenza le strutture che le compongono vanno conteggiate nell'altezza quando superino di mt. 1 la pendenza delle falde e/o superino la linea di colmo.

Per i fabbricati siti in centro storico o ricadenti nelle zone A, non è ammessa con concessione singola o autorizzazione l'inserimento di volumi tecnici che emergano dal perimetro delle falde.

Per i fabbricati ricadenti in zone produttive o direzionali o terziarie eventuali silos o serbatoi sono considerati volumi tecnici.

2.6 – Per tutto quanto non specificato nel presente articolo si rimanda al Ruc (Regolamento urbanistico edilizio comunale) dove sono anche riportati gli schemi esemplificativi riguardanti le modalità di misurazione delle altezze delle fronti.

Art. 3 - Altezza della costruzione (H) e altezza lorda (HI)

3.1 - L'altezza della costruzione (H), misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 2.

3.2 – L'altezza lorda (HI) è la differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Art. 4 - Numero dei piani della costruzione (Np)

4.1 – Np è il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie utile lorda (Sul).

Art. 5 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

5.1 - Le distanze tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc) e della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) corrispondono alla lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma (v. 5.1.1) rispetti la distanza prescritta. Sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione. La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali rispetto al filo di fabbricazione della costruzione; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali alla linea di confine o, in sua assenza, al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada; la distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.

5.1.1 Sagoma: Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

5.2 – Distanza tra costruzioni (D). Per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione (non riconducibile alla ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione nonché per quelli di sopraelevazione, è prescritta una distanza minima di m. 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute): tale disposizione non si applica qualora tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito e il fabbricato da ampliare, ricostruire o costruire faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato. Per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente. Ove almeno una di dette pareti sia finestrata ed i fabbricati si fronteggino per un

tratto non inferiore a m. 12, deve essere rispettata, se maggiore, una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

5.3 – Distanza dal confine (Dc). In tutti gli ambiti, le aree e le zone, la distanza minima dai confini è di 0 m o di 5 m. Le parti interrato delle costruzioni possono essere realizzate - in tutti gli ambiti, le aree ed in tutte le zone - a distanza inferiore dai 5 m. od a confine, salva l'applicazione di quanto prescritto dall'art. 873 del codice civile; per parti interrato delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui estradosso sia posto a quota inferiore alla quota zero, individuata dagli elaborati di progetto, secondo quanto stabilito dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

Gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di ricostruzione (non riconducibile alla ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione possono essere realizzati a confine, salvi i diritti dei terzi e nel rispetto dell'art. 873 del codice civile, nei seguenti casi: a) qualora il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio; b) qualora, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la costruzione da realizzare sia prevista in corrispondenza ed in aderenza del fabbricato esistente; c) qualora l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario; d) qualora si tratti di autorimessa avente quota, all'estradosso della copertura, non superiore a m. 2,50. Nel caso di altri interventi può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

5.4 - Distanza tra costruzioni e filo stradale (Ds). Per gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di ricostruzione e di nuova costruzione la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) dev'essere, salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente prevista sulla tavola di azionamento del PUC, pari: a) a m. 5, per strade di larghezza prevista inferiore a m. 7; b) a m. 7,5, per strade di larghezza prevista da m. 7 a 15; c) a m. 10, per strade di larghezza prevista superiore a m. 15. La larghezza prevista delle strade è quella risultante dalla tavola di azionamento per le strade che, al momento dell'adozione del Pua o del rilascio del permesso di costruire o del deposito della Dia/Scia, risultino non ancora realizzate ovvero già realizzate, ma soggette ad ampliamento in attuazione del Puc; per le strade esistenti e non soggette ad ampliamento e per quelle già ampliate in esecuzione del Puc, la larghezza prevista è pari a quella in concreto esistente.

5.5 – Le distanze minime su esposte sono derogate nei seguenti casi:

- * nelle zone A BrU e BrV del PUC: per le operazioni di risanamento conservativo e le eventuali ristrutturazioni, le distanze D, Dc e Ds non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
- * nelle zone H del PUC, nel caso si proceda con permesso di costruire convenzionato, per gli interventi di nuova costruzione valgono le distanze D, Dc e Ds indicate negli schemi planivolumetrici contenuti nella tavola Po4 del PUC. Nel caso in cui l'attuazione del PUC avvenga non in conformità con tali schemi planivolumetrici, nell'ambito del Piano urbanistico attuativo potranno comunque essere rispettate le distanze minime indicate nella suddetta tavola Po4;
- * nel caso di edifici che formino oggetto di strumento urbanistico attuativo: sono ammesse - all'interno del PUA medesimo e, perciò, con riferimento alle costruzioni previste in tale ambito - distanze diverse e minori rispetto a quelle di

cui ai precedenti punti 2, 3 e 4. La distanza degli edifici dal confine d'ambito devono seguire le prescrizioni generali esposte ai commi 2, 3 e 4.

5.6. Le norme dettate dal Decreto Ministeriale n. 16/1/1996 a proposito della prevenzione del rischio sismico e - per gli edifici esterni al perimetro del centro abitato - dal Codice della Strada, prevalgono, se maggiori, sulle previsioni della tavola di azionamento e sulle precedenti disposizioni.

Art. 6 - Superficie coperta della costruzione (Sc)

6.1 - La superficie coperta (Sc) è quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

6.2 - Sono altresì escluse dal computo della superficie coperta le pensiline a sbalzo aggettanti sino a m 2,50 dal filo di fabbricazione di edifici di tipologia industriale o artigianale situati in zone di Puc ove siano ammesse le attività produttive e commerciali in genere.

Art. 7 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul), Superficie accessoria (Sa) e Superficie utile (Su)

7.1 - La Superficie utile lorda (Sul) corrisponde alla Superficie lorda (SL) individuata dal Ret. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie, come sotto definite. Sono escluse a priori i maggiori spessori dei muri di ambito degli edifici e per gli elementi di copertura, oltre il valore di 30 cm, finalizzati all'incremento dell'inerzia termica, fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri,

7.2 - La Superficie accessoria (Sa) è la superficie di pavimento degli spazi di un edificio con carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- * i portici e le gallerie pedonali;
- * i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- * le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- * le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- * i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- * i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;

- * spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- * le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile

7.3 – La superficie utile (Su) - è la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Art. 8 - Volume della costruzione (V)

8.1 - Il volume della costruzione (V), misurato in metri cubi [m³], è costituito dalla somma della superficie totale (v. 8.1.1) di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

8.1.1 Superficie totale (Ret): Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Art. 9 - Superficie fondiaria (Sf)

9.1 - E' la 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. La superficie fondiaria è da calcolare con esclusivo riferimento all'area di pertinenza, destinata all'edificazione a norma tanto del PUC che di eventuali strumenti urbanistici attuativi.

Art. 10 - Superficie territoriale (St)

10.1 - La St è la superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti, ma con le esclusioni disposte dalle Nta del Piano Operativo (v. Nta/o, punto 3.7).

Art. 11 - Indici e rapporti

11.1 - Per la verifica degli indici U_f, U_t, R_c si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area di pertinenza sia stata individuata ed esclusa dalla S_f o dalla S_t relative all'intervento da disciplinare o da assentire. In presenza di edifici esistenti, il criterio della perequazione si applica alla S_{ul} (od al V) eccedente quella realizzata dagli edifici esistenti medesimi.

11.2 - L'indice U_f si verifica solo in presenza di interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di demolizione con ricostruzione (non riconducibile alla ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione. L'indice R_c si verifica solo in presenza di interventi di ampliamento che incrementino la superficie coperta, di demolizione con ricostruzione (non riconducibile alla ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione.

Art. 12 - Rapporto di copertura (Rc)

12.1 - Il rapporto di copertura (Rc) esprime il rapporto percentuale massimo consentito della superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria (Sf) oppure - in caso di Pua - alla superficie territoriale (St).

Art. 13 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

13.1 - L'indice di edificabilità fondiaria Uf è la quantità massima di superficie utile lorda edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

13.2 - L'Uf relativo ad aree a standard od a zone territoriali omogenee F ha valore meramente indicativo per gli interventi realizzati dalle pubbliche amministrazioni competenti o dagli enti istituzionalmente competenti.

13.3 - Per gli ambiti, le aree e le zone soggetti a strumento urbanistico attuativo obbligatorio, la relativa fabbricabilità può essere espressa -in valore assoluto - con l'indicazione della superficie utile lorda massima realizzabile (Sul max), che s'intende -secondo quanto già previsto dalle Nta del Piano Operativo e con le esclusioni ivi indicate - attribuita uniformemente a ciascuna porzione della superficie oggetto dello strumento urbanistico attuativo, prescindendo dall'uso previsto, per la porzione stessa, dal Puc stesso o dallo strumento attuativo; la Sul così spettante ad aree per le quali sia previsto l'uso pubblico o sulle quali comunque non sia prevista l'edificazione, sarà realizzata, previe le necessarie intese tra i proprietari, sulle aree in cui è invece prevista l'edificazione. Laddove, invece, si proceda a mezzo di strumento urbanistico attuativo e la Sul realizzabile non sia indicata dal Puc in valore assoluto, l'indice di fabbricabilità viene utilizzato come segue: la capacità edificatoria massima è determinata applicando l'indice di utilizzazione territoriale, come sotto definito, all'intera area oggetto dello strumento attuativo; la Sul così ottenuta s'intende, però, riferita a ciascuna porzione della superficie oggetto dello strumento urbanistico attuativo, prescindendo dall'uso previsto, per la porzione stessa, dal Puc o dallo Pua medesimo.

Art. 14 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

14.1 - L'indice di edificabilità territoriale Ut è la quantità massima di superficie utile lorda edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Art. 15 - Vincolo di allineamento o di arretramento

15.1 - Il vincolo di allineamento o di arretramento definisce la linea (da indicare negli strumenti urbanistici esecutivi o nel progetto di interventi diretti) da rispettare - al fine di garantire la continuità di cortine edilizie o di fronti stradali consolidati (vincolo di allineamento)- o da non oltrepassare - al fine di mantenere la dovuta distanza rispetto a particolari beni o manufatti (vincolo di arretramento) - in caso di interventi di sopraelevazione, di ampliamento, di demolizione con ricostruzione (non riconducibile alla ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione, ovvero al fine di rispettare distanze. Le

disposizioni speciali (di cui alla parte 2 delle NTA del Piano Operativo) possono prescrivere anche l'altezza e la continuità del filo di gronda (e, cioè, dell'intradosso della gronda), l'altezza e la continuità delle falde di copertura ed il raccordo con le eventuali discontinuità, la ripresa degli elementi maggiormente caratteristici e tradizionali, quale la tipologia delle finestre, degli infissi, delle cornici, dei portoni, i materiali ed i colori.

Art. 16 - Superficie permeabile

16.1 – E' definita Superficie permeabile la porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,20 m., pedonali ma non carrabili purché inghiaati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.

Art. 17 - Indice di permeabilità (P)

17.1 - L'indice di permeabilità P è dato dal rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

Art. 18 - Indice di densità arborea (Ia)

18.1 - L'indice di densità arborea è dato dal numero di alberi da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento specificata dalle Nta del Piano Operativo (St o Sf).

Art. 19 - Indice di densità arbustiva (Ir)

19.1 - L'indice di densità arborea è dato dal numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento specificata dalle Nta del Piano Operativo (St o Sf).

Art. 20 - Destinazioni d'uso

20.1 - Per garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni, il Piano operativo del Puc definisce le destinazioni d'uso prescritte nei diversi ambiti, aree e zone del territorio comunale. Tali destinazioni si distinguono in principali (in quanto idonee, con la loro presenza, a qualificare ed a connotare una zona) ed in complementari.

20.2 - Non sono invece né individuate né definite dal PUC le destinazioni connesse, in quanto esse accedono alla destinazione propria (principale) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti unico insediamento, al cui servizio esclusivo, appunto, dette destinazioni sono insediate, senza nessuna autonomia né fisico-strutturale né edilizia né funzionale. Così: l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa

connessi ad un'attività produttiva, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'Ufficio od il deposito connesso ad un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo o di uno stabilimento alberghiero o di un centro congressi. La destinazione connessa, però, assume rilievo, sotto il profilo urbanistico, ove ricorra almeno una delle seguenti circostanze:

- * la destinazione connessa venga ad occupare una porzione eccedente il terzo della Sul complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento;
- * la struttura fisico-edilizia da essa occupata assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere resa autonoma e trasferita, in proprietà od in uso, separatamente;
- * lo spazio, in cui è insediata, venga ad appartenere ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento;
- * la relativa funzione sia -anche parzialmente- svolta senza stretto collegamento con la funzione principale.

20.3 - Sono destinazioni (o funzioni) principali quella:

- * agricola (A), ivi inclusa quella agrituristica;
- * per la mobilità (M);
- * per servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico (S);
- * per gli insediamenti residenziali (R);
- * produttivo-industriale o artigianale (Pi), commerciale (Pc), turistico-ricettivo (Pr) e direzionali (Pd). La destinazione ad insediamenti produttivi è cioè articolata in:
 1. produttiva-industriale/artigianale *Pi* (di produzione di beni e servizi, ivi comprese autonome attività di deposito e di logistica; di artigianato di servizio, normalmente connotato, oltreché dalla produzione di beni o servizi rivolta a singoli soggetti, dalle caratteristiche dimensionali - Sul non eccedente i 250 m² - nonché tipologiche e di posizione -inserimento in edifici a prevalente destinazione residenziale, per lo più al piano terreno-);
 2. produttiva-direzionale *Pd* (di prestazione di servizi professionali, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca; attività private ricreative, culturali, sociali, sanitarie, sportive, del tempo libero, centri congressuali, per convegni e per la formazione e l'aggiornamento professionale, centri fieristici, centri per l'innovazione, la ricerca e la sperimentazione, centri o sale per spettacoli e simili);
 3. produttiva-commerciale *Pc* (di commercio al minuto con una superficie di vendita - la quale risulta definita dalla lettera c del primo comma dell'art. 4 D.L.vo n.114/1998- non eccedente i 150 m² -di vicinato-; di commercio al minuto con una superficie di vendita superiore ai 150 m², ma inferiore ai 1.500 m² -media distribuzione-; di commercio al minuto a mezzo di grandi strutture aventi superficie di vendita superiore ai 1.500 m² -grande distribuzione-; di commercio al minuto a mezzo di centri commerciali; di commercio all'ingrosso; di somministrazione di alimenti e bevande; di esposizione e di deposito, non connesso alla vendita al minuto od all'ingrosso);
 4. produttiva-turistico/ricettiva *Pr* (ricettiva ed alberghiera, funzioni comunque comprese anche nella R, qualora si tratti di insediamenti con non più di cento posti letto; dette attività possono essere integrate con impianti per convegni e per attività didattico-formative).

Quanto alla destinazione Pc, la superficie di vendita viene presunta come pari alla metà della Sul, salvo che la stessa risulti maggiore alla luce di elementi della comune esperienza o da documentata dimostrazione dell'interessato. La destinazione a servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico comprende tutti gli usi propri -a seconda dei casi- dello standard o delle zone territoriali omogenee F, ivi compresi alcuni di quelli sopra indicati come Pd, se insediati in strutture pubbliche o private ad uso pubblico; la destinazione a servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico può consentire la presenza -se connessa ed utile alla positiva gestione del servizio e di consistenza contenuta allo stretto necessario e, comunque, non superiore al 5% della Sul complessiva- di commercio di vicinato e di somministrazione di alimenti e bevande. Le disposizioni speciali (Parte 2) possono limitare -in relazione alla vocazione propria dei singoli ambiti, aree o zone nonché alle specifiche esigenze, alle eventuali controindicazioni e condizioni ambientali ostative presenti nel contesto urbano- la gamma funzionale di norma propria delle diverse destinazioni principali. Sono da ricondurre alla funzione residenziale anche le abitazioni collettive o comunitarie nonché le residenze con attività ricettive di tipo affittacamere. Sono da ricondurre alla funzione agricola, oltre quelle residenziali per gli addetti e produttiva per lo svolgimento di attività zootecniche o di trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola, le attività agrituristiche.

20.4 - Le disposizioni speciali (Parte 2 delle NTA del Piano Operativo) definiscono -per ciascun ambito, area o zona, in relazione alla destinazione principale con cui, normalmente, convivono- le eventuali destinazioni complementari consentite. Le suddette disposizioni possono definire -in relazione all'eventuale esigenza di non condizionare negativamente l'insediamento della destinazione principale - la soglia dimensionale massima delle unità immobiliari utilizzabili per le destinazioni complementari ovvero altre limitazioni funzionali, tipologiche o localizzative per garantire il positivo equilibrio del singolo ambito o dell'intero contesto urbano.

20.5 - La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e, all'interno di questi, di ciascuna unità immobiliare deve risultare dalle tavole di progetto allegate ai permessi di costruire ed alle dia/SCIA, e -seppure con indicazioni cumulative percentualizzate, fabbricato per fabbricato- dagli elaborati grafici degli strumenti urbanistici esecutivi.

20.6 - Le variazioni di destinazione d'uso (dall'una all'altra delle categorie indicate - anche come articolazioni - dal precedente punto 20.3) e le variazioni di mero uso sono disciplinate dalla legge regionale: la nuova destinazione ed il nuovo uso debbono, comunque, essere conformi a quanto previsto o prescritto dal Piano Operativo per lo specifico ambito, area o zona. Le destinazioni d'uso diverse da quelle consentite o prescritte dalle presenti norme sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio ovvero con l'equilibrio dell'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano o degli specifici ambito, zona od area.

20.7 - Quanto all'accertamento delle destinazioni d'uso in atto o esistenti ad una certa data, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei titoli abilitativi agli atti dell'Amministrazione o, solo in mancanza di detti titoli, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. Non si tiene conto di detti criteri qualora si tratti di fabbricati o di manufatti realizzati senza titolo abilitativo od in difformità dallo stesso ovvero in forza di titolo annullato.

21. Ulteriori definizioni riportate nel (Ret)

21.1 - Portico/Porticato: elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

21.2 – Balcone: elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

21.3 – Ballatoio: elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

21.4 – Loggia/Loggiato: elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

21.5 – Pensilina: elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

21.6 – Terrazza: elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

21.7 – Tettoia: elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

21.8 – Veranda: Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

21.9 – Strutture semplici: Gazebo, pergotende e pergolati:

- Gazebo: struttura leggera, non aderente ad altro immobile, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati, realizzata con una struttura portante in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale, talvolta chiuso ai lati da tende facilmente rimovibili.
- Pergotenda: struttura leggera e amovibile, caratterizzata da elementi in metallo o in legno di esigua sezione, coperta da telo anche retrattile, stuoie in canna o bambù o materiale in pellicola trasparente, priva di opere murarie e di pareti chiuse di qualsiasi genere, costituita da elementi leggeri, assemblati tra loro, tali da rendere possibile la loro rimozione previo smontaggio e non demolizione;
- Pergolato: struttura aperta su almeno tre lati e nella parte superiore. Esso costituisce una struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazze e consiste, quindi, in un'impalcatura, generalmente di sostegno di piante rampicanti, costituita da due (o più) file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali posti ad una altezza tale da consentire il passaggio delle persone. Quando il pergolato viene coperto, nella parte superiore (anche per una sola porzione) con una struttura non facilmente amovibile (realizzata con qualsiasi materiale), è assoggettata tuttavia alle regole dettate per la realizzazione delle tettoie.

21.10 – Gli adeguamenti delle definizioni per sopraggiunti interventi legislativi sovraordinati o approvazione di nuovi piani di livello superiore sono definiti con le modalità di cui al Regolamento n. 5/2011.

21.11 – per qualsiasi altra definizione non riportata si rimanda al regolamento edilizio comunale (RUEC).

ALLEGATO II - CALCOLO DEL FABBISOGNO INSEDIATIVO

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Per il dimensionamento residenziale dei piani urbanistici comunali, la legge regionale n. 16/2004 “Norme sul governo del territorio” prescrive che le disposizioni strutturali del Ptcp devono contenere “gli indirizzi e i criteri per il dimensionamento dei piani urbanistici comunali, nonché l’indicazione dei limiti di sostenibilità delle relative previsioni”. Nella Proposta di Ptcp di Napoli, le “Direttive per il dimensionamento dei Puc e per le politiche abitative” sono contenute nell’art. 65 – modificato dalle disposizioni contenute nella Dgp 700 del 26 novembre 2012 “Adozione di linee strategiche a scala provinciale in materia di governo del territorio”. Il Ptcp chiarisce che i Comuni determinano l’effettivo fabbisogno con riferimento a due diverse componenti: fabbisogno pregresso e fabbisogno aggiuntivo. Il fabbisogno pregresso (Fp) è dovuto alla presenza di famiglie che vivono in alloggi malsani o in condizioni di sovraffollamento. I Comuni sono tenuti a documentare analiticamente il fabbisogno pregresso mediante la costruzione di un’anagrafe edilizia basata su dati Istat. Vanno considerati malsani e non recuperabili i “bassi”, cioè gli alloggi ubicati al piano terreno con affaccio su strada carrabile o su strada di larghezza inferiore a metri 6, illuminati e ventilati solo su fronte strada, gli alloggi interrati per oltre il 35% del perimetro, gli alloggi privi di illuminazione e ventilazione diretta nella maggior parte delle stanze. Vanno considerati sovraffollati gli alloggi: a) costituiti da una sola stanza; costituiti da 2 stanze ed occupati da più di una persona; c) costituiti da 3 stanze se il rapporto abitanti/stanza è maggiore di 1,34.

Nel seguito si riportano i dati salienti del dimensionamento; si rimanda alla Relazione (Ri2016) per il computo analitico e l’Anagrafe edilizia aggiornata sulla base dei dati censuari Istat.

Popolazione residente

Dai dati sulla popolazione legale forniti dall’Istat per il 15° Censimento popolazione e abitazioni 2011 e pubblicati sulla G.U. n. 294 del 18/12/2012, risulta che la popolazione residente censita nel comune di Visciano era pari a 4.551 abitanti (al 31 dicembre 2011). Il 31 dicembre 2015 la popolazione residente registrata all’Anagrafe comunale è pari a 4.454 abitanti.

Data la dimensione territoriale (10,89 Km²) la presenza di circa 4.500 abitanti determina una densità demografica di circa 413 ab/km², di gran lunga inferiore rispetto alla media della Città metropolitana di Napoli (2.607 ab/km²). Tuttavia questa la distribuzione della popolazione residente non è affatto equilibrata, risultando in larga parte concentrata nel settore più occidentale del Comune, maggiormente urbanizzato.

Per stimare la popolazione residente al 2026 (per la precisione al 31 dicembre 2015, da ora in poi: «P») sono state applicate le disposizioni emanate dalla Città Metropolitana: la stima della popolazione residente al 31.12.2025 è pari a 4.300 abitanti.

Nuclei familiari

Rispetto al numero di componenti per famiglia mentre in Italia si è raggiunto, al 2011, il valore di 2,4 componenti, a Visciano si registra un valore di 2,92, anche se l'andamento nel tempo di questa variabile sembra tendere verso il basso, in coerenza con il trend nazionale. Seguendo le indicazioni fornite dalla Dgp n.700/2012, il numero di famiglie residenti al 2025, viene stimato pari a 1.605.

Patrimonio abitativo esistente

Il patrimonio di abitazioni esistenti censite dall'Istat nell'ottobre del 2011 (A) è pari a 1.879, di cui 1.513 occupate da 1532 nuclei familiari residenti e 366 inutilizzate oppure occupate da persone non residenti. La dimensione media delle abitazioni occupate è pari a 91,7 mq, a fronte di uno standard di 107,2 mq al 2025, calcolato moltiplicando la dimensione stimata del nucleo familiare (2,68) per 40 mq (=35mq+5mq di servizi accessori: Cfr. Proposta di Ptcp di Napoli). Dal Censimento Istat 2011 a oggi il Comune di Visciano ha inoltre rilasciato Permessi di costruire per ulteriori n. 25 alloggi. Tale quantità è assunta interamente in via prudenziale come già edificata, aggiungendosi al preesistente patrimonio abitativo che così, complessivamente viene reputato pari a: $1879+25 = 1904$. Le quantità su illustrate comprendono gli edifici residenziali di natura abusiva oggetto di domanda di sanatoria in ragione della Legge n. 47/1985, della Legge n. 724/1994 e della Legge n. 326/2003 (cfr. Ri2016).

Alle abitazioni esistenti, a fini del dimensionamento, vanno sottratti gli alloggi in condizioni di sovraffollamento e quelli malsani non ristrutturabili. Vanno considerati sovraffollati gli alloggi costituiti: a) da una sola stanza; b) da 2 stanze ed occupati da più di una persona; c) da 3 stanze se il rapporto abitanti/stanza è maggiore di 1,34.

Non risultano utilizzati a fini residenziali unità immobiliari improprie, classificate dall'Istat come «altri tipi di alloggi». Al fine di determinare il disagio abitativo relativo al patrimonio abitativo esistente e al suo attuale utilizzo, si è realizzata, sulla base dei dati Istat la matrice di affollamento, da cui si ricava che il numero di alloggi inidonei è pari a 306, mentre il numero di alloggi sovraffollati è pari a 393 unità (complessivamente si stimano dunque 699 alloggi sovraffollati/inidonei).

In una condizione teorica le famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento potrebbero passare da una condizione di disagio a una condizione di idoneità mediante un meccanismo di redistribuzione all'interno dello stock abitativo, "scambiando" la casa con le famiglie che invece si trovano ad abitare una casa sovradimensionata rispetto allo standard. Ovviamente nella realtà la mobilità abitativa, stante anche la preponderanza dei residenti proprietari (66,3%) rispetto agli affittuari e agli occupanti ad altro titolo, non avviene in maniera perfetta in quanto contrasta con fattori di rigidità insiti sia nella domanda sia nell'offerta di abitazioni. Il Puc, in via prudenziale, ridimensiona la domanda complessiva da sovraffollamento abbattendo la stessa del 25%:

$$A_{\text{sov}} = 306 \text{ inidonei} + 75\% \text{ di } 393 \text{ alloggi sovraffollati} = 306 + 295 = 601 \text{ alloggi}$$

Vanno inoltre considerati malsani e non recuperabili i “bassi”, cioè gli alloggi ubicati al piano terreno con affaccio su strada carrabile o su strada di larghezza inferiore a metri 6, illuminati e ventilati solo su fronte strada, gli alloggi interrati per oltre il 35% del perimetro, gli alloggi privi di illuminazione e ventilazione diretta nella maggior parte delle stanze. I “bassi”, ovvero gli alloggi posti a piano terra con affaccio su strade dalla modesta dimensione, sono localizzati in sostanza nel centro storico. Per questi tessuti insediati in sede di redazione del PUC si è svolta un’indagine “porta a porta” con relativa scheda di rilevamento. Il numero di tali alloggi inidonei viene dunque stimato con una certa precisione pari a 40 unità (cfr. elaborati del Quadro conoscitivo del PUC). La quasi totalità dei bassi è tuttavia composta da alloggi mono-locale per cui tale dato va fatto coincidere, di fatto, con quello derivante dalla precedente matrice di affollamento, concorrendo solo per una percentuale pari al 30% ad accrescere ulteriormente la domanda di nuove abitazioni nel decennio di riferimento: $A_{mai}=12$ alloggi.

Domanda di alloggi

La domanda di alloggi è pari a:

Fabbisogno pregresso + il Fabbisogno aggiuntivo – Abitazioni disponibili.

Il fabbisogno pregresso è: $F_p = 601 + 12 = 613$ alloggi.

Il fabbisogno aggiuntivo è pari all’incremento stimato dei nuclei familiari, ovvero:

$F_a = 1605 - 1489 = 116$ alloggi.

Le abitazioni disponibili sono pari a quelle che risultano non utilizzate: $A_D = 366$.

Il fabbisogno complessivo nel decennio è dunque pari a:

$$F = 613 + 116 - 366 = 363 \text{ alloggi.}$$

Nel complesso si può affermare che, sebbene caratterizzato da un fenomeno di modesta ma costante decrescita demografica, il Comune di Visciano si trova a tutt’oggi sottoposto ad una discreta pressione abitativa, con l’esigenza di innovare ed adeguare profondamente un patrimonio abitativo largamente inadeguato alle esigenze contemporanee.

Offerta di alloggi nel PUC .

Il patrimonio abitativo presente nel **nucleo storico** va in sostanza recuperato e adeguato alle esigenze della vita contemporanea, nel rispetto dei criteri di conservazione integrati definiti dal Piano. E’ possibile ipotizzare un frazionamento di alloggi di elevate dimensioni che consentirà la realizzazione di 15 ulteriori unità abitative nel prossimo decennio.

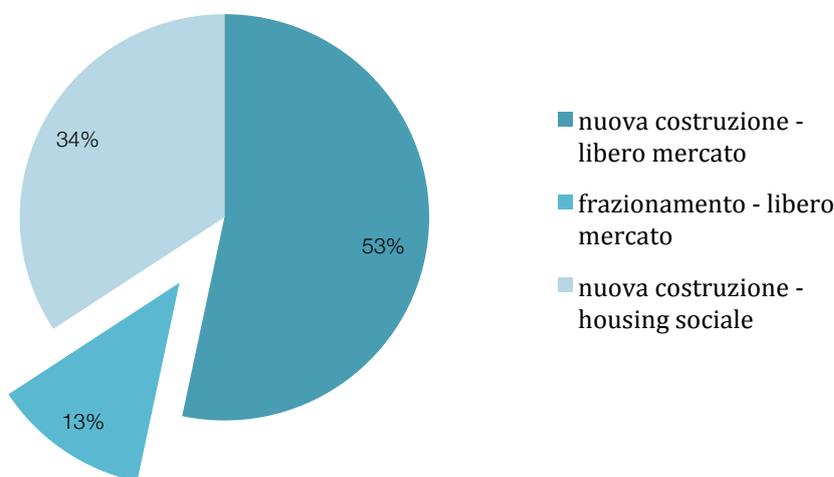
Per le zone territoriali assimilabili alle zone B del Dim 1444/1968, completamente o parzialmente edificate, il Puc prevede modesti completamenti del tessuto insediativo, coerentemente con i vincoli e le precauzioni dei Piani di Assetto Idrogeologico dell’Autorità di Bacino. L’integrazione residenziale consentita è stimata, sulla base di apposite rilevazioni a campione ed applicando gli indici di piano, pari a 25 alloggi a

cui aggiungere ulteriori 20 unità abitative derivanti dal frazionamento di abitazioni sovradimensionate preesistenti.

Nei comparti di completamento insediativo in contesti urbani è prevista la realizzazione di 6.275 mq di SUL residenziale ed accessoria, pari ad ulteriori 58 alloggi (di cui 19 per housing sociale).

Nella corona periurbana è consentita la realizzazione di di ulteriori 26.183 mq di SUL residenziale ed accessoria, pari a 244 alloggi (incluse 80 unità destinate ad housing sociale).

In totale, dunque, l'offerta residenziale del PUC, è adeguata a soddisfare la domanda stimata, essendo pari a: $15+45+58+244 = 362$ alloggi.



Le nuove unità abitative comprendono 124 alloggi immessi sul mercato (della vendita o della locazione) secondo i criteri dell'housing sociale come definito dalla vigente legislazione nazionale e regionale. Includono inoltre 35 nuove unità abitative ottenute per frazionamento di abitazioni in ambito urbano. L'applicazione di canoni di locazione/vendita calmierati potrà contribuire ad una più equilibrata distribuzione della popolazione residente e alla perequazione tra valorizzazione fondiaria, sviluppo locale e più facile accesso all'abitazione, anche per le fasce sociali più svantaggiate (giovani coppie, anziani, immigrati).

DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO

Per gli usi non residenziali il Puc deve dimensionare le nuove aree per le attività produttive o commerciali o direzionali sulla base dei documenti strategici definiti alla scala degli Sts, come previsto dal Ptr, limitandosi, in assenza di tali previsioni, al completamento di aree esistenti incrementandone la superficie edificata in misura non superiore al 20%. Tuttavia gli orientamenti strategici regionali vanno declinati a scala comunale in base a due fattori: le indicazioni che provengono dal Ptcp; lo stato di fatto rilevabile a scala comunale, in particolare in relazione al livello di utilizzo del patrimonio edilizio non residenziale e alla sua funzionalità sistemica.

In base a queste considerazioni, il PUC prevede come prioritaria la strategia dello sviluppo produttivo locale mediante recupero di manufatti preesistenti e/o il completamento delle aree già urbanizzate e solo parzialmente edificate.

In subordine, il Piano strutturale individua alcune generiche compatibilità con possibili sviluppi produttivi in ambito comunale, in aree periurbane ed esterne. Tuttavia l'operatività di queste previsioni dovrà avvenire solo a fronte di documentata domanda d'insediamento e solo dopo aver concordato con gli Enti territoriali (Città Metropolitana, Consorzio ASI, Agenzia Nolana, ecc.) e di tutela (AdB, Soprintendenza, ecc.), la percorribilità di ogni eventuale ulteriore urbanizzazione.

DIMENSIONAMENTO DI ATTREZZATURE E SERVIZI

La dotazione minima di servizi ed attrezzature, pubblici o di uso pubblico convenzionato, è fissata dalla legislazione nazionale e regionale in termini di "standard minimi" rapportati al numero di abitanti e all'incremento delle attività produttive previste all'anno di riferimento del dimensionamento di piano (2025) nel territorio oggetto di pianificazione.

Per quanto attiene alla residenza occorre fare riferimento all'art. 3 del Dim 1444/1968 e alle Leggi regionali 14/1982 e 9/1990. La dotazione minima complessiva per attrezzature e servizi è pari a 18,00 mq, così ripartita:

- 4,50 mq per abitante per aree per l'istruzione (asili nidi, scuole materne, scuole primarie, scuole secondarie di primo livello);
- 2,00 mq per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative; di queste - ai sensi dell'art.1 della Legge regionale 9/1990 - almeno 1 mq ad abitante va destinato alle attrezzature per il culto;
- 9,00 mq per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- 2,50 mq per abitante di aree per parcheggio pubblico.

Oltre al fabbisogno di aree a standard "di quartiere", occorre definire quello relativo alle aree per attrezzature di interesse generale (di livello cittadino e territoriale). Ai sensi dell'art. 4 del Dim 1444/68 sarebbe opportuno (non si tratta propriamente di un obbligo ma di un parametro di riferimento, infatti il testo recita "quando risulti l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse" - delle seguenti quantità:

- 1,50 mq ad abitante per l'istruzione superiore all'obbligo (superiori, università, ecc.);
- 1,00 mq ad abitante per attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- 15,00 mq ad abitante per parchi urbani e territoriali.

Considerando che la popolazione stimata al 2025 è di 4.300 abitanti si ottiene un fabbisogno minimo di aree a standard pari a 77.400 mq, così determinato:

SERVIZI ED ATTREZZATURE DI QUARTIERE (art. 3 Dim 1444/1968)	standard (mq/abitante)	abitanti (2025)	fabbisogno (mq)
Istruzione obbligo	4,50	4.300	19.350
Interesse comune	2,00	4.300	8.600
Spazi pubblici a parco e sport	9,00	4.300	38.700
Parcheggio pubblico	2,50	4.300	10.750
Totale			77.400

SERVIZI ED ATTREZZATURE GENERALI (art. 4 Dim 1444/1968)	standard (mq/abitante)	abitanti (2023)	fabbisogno (mq)
Istruzione superiore	1,50	4.300	6.450
Attrezzature sanitarie	1,00	4.300	4.300
Parchi urbani e territoriali	15,00	4.300	64.500
Totale			75.250

Le attrezzature e i servizi esistenti ad oggi sono riassunti nella seguente tabella:

Tipo	Superficie (mq)
Attrezzature di interesse comune	8186,81
Istruzione	16186,52
Parcheggi	7495,09
Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	14460,08
Totale Standard	46328,5
Attrezzature di interesse superiore (zona F)	24211,8

La comparazione tra standard attesi a standard esistenti fornisce i seguenti dati:

Tipo	Superficie (mq) esistente	Superficie (mq) richiesto 2025	Differenza
Attrezzature di interesse comune	8186,81	8600,00	- 413,19
Istruzione	16186,52	19350,00	- 3163,48
Parcheggi	7495,09	10750,00	- 3254,91
Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	14460,08	38700,00	- 24239,92
Totale Standard	70540,3	46.328,5	- 24211,8

Il Puc prescrive che gli standard urbanistici vengano recuperati come segue:

- Attrezzature d'interesse comune (413 mq): nelle maglie del tessuto urbano preesistente, mediante riutilizzo di struttura edilizia preesistente o sua sostituzione edilizia.
- Istruzione: mediante un nuovo edificio scolastico da prevedersi nell'ambito della pianificazione urbanistica attuativa dei comparti della corona periurbana.
- Parcheggi: nell'area della corona periurbana (zona G), con i "campi-parcheggio" previsti sulle tavole di piano e nell'ambito degli ambiti d'integrazione "H".
- Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport: nell'area della corona periurbana (zona G) e nell'ambito degli ambiti d'integrazione "H".

In sede di programmazione triennale l'Amministrazione effettuerà un monitoraggio dello stato di attuazione dei Pua previsti dal Piano operativo, disponendo mediante schemi d'indirizzo le priorità realizzative in ordine alla tipologia di attrezzatura e servizi.

Nell'ambito della corona periurbana ed eventualmente nelle sue propaggini è inoltre prevista la realizzazione, anche mediante meccanismi convenzionali, di parco agricolo periurbano con valore di parco d'interesse territoriale, in modo da coprire il deficit di zone F ai sensi del Dim 1444/1968 (pari a circa 51.000 mq). Questo parco non comporterà urbanizzazione dei suoli né stravolgimento delle colture preesistenti (in massima parte nocciuleti).

Per quanto attiene alle attività produttive occorre far riferimento all'art. 5 del Dim n. 1444/68 che definisce i rapporti tra insediamenti produttivi ed attrezzature:

- nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
- nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765)".

Per le attività commerciali la Legge Regionale n. 1/2014, "Direttive regionali in materia di distribuzione commerciale" (Norme di attuazione del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114) e Circolare n. 373/2014, contiene inoltre alcune norme con valenza urbanistica, in particolare per quanto attiene i parametri relativi al parcheggio ed alla compatibilità territoriale ed ai criteri di programmazione urbanistica.