

PUC **Tufino**



COMUNE DI
TUFINO
PROVINCIA DI NAPOLI

PROGETTAZIONE URBANISTICA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

PROF. ARCH. PASQUALE MIANO

CON
ARCH. GIUSEPPE RUOCCO
ARCH. MONICA PERILLO
DOTT.SSA SILVIA PAPARO

SINDACO

DOTT. MICHELE ARVONIO

STUDI GEOLOGICI

DOTT. GIOSAFATTE NOCERINO

STUDI AGRONOMICI

DOTT. ANIELLO ARBUCCI

RUP arch. MEO RAFFAELE

ING. GIUSY MOSCARIELLO

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

ARCH. SALVATORE MONTEFORTE

STUDI ARCHEOLOGICI

DOTT.SSA MARIA LUGIA FATIBENE



PIANO URBANISTICO COMUNALE

Norme Tecniche di Attuazione

DATA: Luglio 2025

D4

PARTE I – Disposizioni generali	5
Titolo I – Oggetto ed elaborati del PUC	7
Art. 1 – Oggetto e limiti del PUC	7
Art. 2 – Elaborati costitutivi del PUC	8
Art. 3 – Efficacia dei vincoli normativi.....	10
Art. 4 – Rapporti con gli altri strumenti della pianificazione comunale.....	10
Titolo II – Definizioni e parametri	12
Art. 5 – Parametri ed indici urbanistici.....	12
Art. 6 – Parametri ed indici edilizi	15
Art. 7 – Lotto di pertinenza	16
Art. 8 – Regolamentazione delle distanze.....	16
Art. 9 – Destinazioni d’uso	18
Titolo III – Attuazione e gestione del PUC	20
Art. 10 - Disposizioni strutturali e programmatiche.....	20
Art. 11 – Intervento edilizio diretto	21
Art. 12 – Intervento edilizio indiretto	22
Art. 13 – Attuazione dei comparti perequativi	22
Art. 14 – Progetto Urbano	26
Art. 15 – Piano di Sviluppo aziendale ed attuazione degli interventi nel sistema rurale e del territorio aperto.....	27
Titolo IV – Tipologie edilizie e tipologie di intervento	29
Art. 16 – Tipologie di intervento edilizio	29
Art. 17 – Tipologia di intervento edilizio 1 - Manutenzione ordinaria	29
Art. 18 – Tipologia di intervento edilizio 2 – Restauro architettonico.....	30
Art.19 – Tipologia di intervento edilizio 3 – Restauro architettonico con riarticolazione degli elementi alterati e risanamento e reinserimento architettonico ed urbano	31
Art. 20 – Tipologia di intervento edilizio 4 - Manutenzione straordinaria con riconfigurazione dei prospetti e conservazione degli elementi superstiti.....	33
Art. 21 – Tipologia di intervento edilizio 5 - Manutenzione straordinaria e Ristrutturazione edilizia per il miglioramento del rapporto con il contesto	34
Art. 22 – Tipologia di intervento edilizio 6 – Manutenzione straordinaria e Ristrutturazione edilizia con incremento delle prestazioni energetiche ed ambientali	35
Art. 23 – Tipologia di intervento edilizio 7 - Interventi di ampliamento e sopraelevazione	35
Art. 24 – Tipologia di intervento edilizio 8 - Interventi di nuova edificazione	36
Art. 25 – Tipologia di intervento edilizio 9 - Interventi su strutture provvisionali e baracche	36
Art. 26 – Tipologia di intervento edilizio 10 - Interventi su edifici incompleti e al rustico.....	37
Art. 27 – Tipologia di intervento 11 - Intervento sugli spazi aperti dei nuclei storici.....	37
Art. 28 – Tipologia di intervento 12 - Interventi sugli spazi aperti relativi a parti urbane di recente formazione e in fase di consolidamento e alle aree negate.....	38

Art. 29 – Tipologia di intervento 13 – Inserimento delle insegne pubblicitarie e altri elementi di arredo urbano	39
PARTE II – Disciplina del territorio.....	41
Titolo V – Articolazione del territorio	43
Art. 30 – Individuazione dei sistemi e dei sottosistemi di riferimento.....	43
Art. 31 – Equivalenza con zone omogenee ex DM 1444/68	44
Titolo VI – Il sistema insediativo-residenziale.....	46
Art. 32 – Disciplina generale del Sistema insediativo - residenziale	46
Art. 33 –Nuclei Storici	46
Art. 34 –Insediamenti urbani consolidati.....	50
Art. 35 – Aree di integrazione urbanistica a vocazione residenziale integrate con attrezzature e servizi – Comparti Perequativi RC.....	51
Art. 36 – Area di ristrutturazione urbanistica a vocazione residenziale integrate con attrezzature e servizi – Comparto Perequativo RR	53
Art. 37 – Interventi diretti nei Complessi di Edilizia Economica e popolare – il Rione GESCAL..	53
Titolo VII – Le Aree Speciali	55
Art. 38 –Aree industriali esistenti e da riqualificare.....	55
Art. 39 – Aree di integrazione urbanistica a vocazione produttiva integrate con attrezzature e servizi – Comparti Perequativi RP	56
Art. 40 – Aree di integrazione urbanistica a vocazione commerciale integrate con attrezzature e servizi – Comparti Perequativi RN.....	57
Art. 41 –Discariche Paenzano	58
Art. 41bis – Impianto di recupero rifiuti non pericolosi provenienti da operazioni di demolizione	58
Art. 42 –Attività estrattive	59
Titolo VIII – Il Sistema rurale e del territorio.....	60
Art. 43 - Il sistema ambientale rurale. Caratteri generali.....	60
Art. 44 – Verde Agricolo di particolare rilevanza paesaggistica	61
Art. 45 - Verde Agricolo	62
Art. 46 – Verde Agricolo Periurbano.....	63
Art. 47– Verde interstiziale tra l’ Asse Autostradale e il tessuto edilizio	64
Art. 48 –Sistemazione dei Regi Lagni.....	65
Titolo IX – Il Sistema delle attrezzature.....	67
Art. 49 – Attrezzature da Standard (D. M. 1444/68) esistenti e di progetto.....	67
Art. 50 – Attrezzature per l’istruzione.....	68
Art. 51 – Attrezzature di interesse comune	69
Art. 52 – Verde attrezzato e sportivo	69
Art. 53 – Parcheggi pubblici	71
Art. 54 – Edifici di culto.....	71
Art. 55 – Attrezzature di interesse generale	72
Art. 56 – Attrezzature di interesse generale: ulteriori specifiche sulla Stazione della Circumvesuviana.....	72

Art. 57 – Attrezzature di interesse territoriale	73
Art. 58 – Attrezzature di interesse territoriale: ulteriori specifiche sul Parco Urbano	73
Titolo X – Il Sistema relazionale	75
Art. 59 – Il sistema relazionale. Caratteri generali	75
Art. 60 - Interventi sulla viabilità urbana esistente	75
Art. 61 - Interventi sulla viabilità urbana esistente da potenziare e di progetto	76
Art. 62 – Nuova pista ciclabile.....	77
PARTE III – Prescrizioni e norme finali	79
Titolo XI – Fasce di rispetto	82
Art. 64 - Fascia di rispetto cimiteriale.....	82
Art. 65 - Fascia di rispetto dei Regi Lagni.....	82
Art. 66 - Fasce di rispetto stradali.....	83
Art. 67 - Fascia di rispetto ferroviaria.....	83
Art. 68 - Fascia di rispetto dagli elettrodotti	83
Titolo XII – Ulteriori prescrizioni.....	85
Art. 69 - Prescrizioni derivanti dallo studio sulla potenzialità archeologica.....	85
Art. 70 - Prescrizioni derivanti dallo studio geologico e tecnico	85
Art. 71 - Prescrizioni riguardanti le reti tecnologiche.....	86
Art. 72 - Stazioni di servizio e distributori di carburante.....	87
Art. 73 - Impianti per le trasmissioni radiotelevisive e per la telefonia mobile.....	87
Titolo XIII – Norme finali	90
Art. 74 - Edilizia abusiva	90
Art. 75 - Interventi in contrasto con il PUC	90
Art. 76 - Difformità tra elaborati di piano	90
Art. 77 - Deroghe al PUC	90
Art. 78 - Varianti al PUC	91

PARTE I – Disposizioni generali

Titolo I – Oggetto ed elaborati del PUC

Art. 1 – Oggetto e limiti del PUC

1 – Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) disciplina, per l'intero territorio comunale ed a tempo indeterminato, l'uso del suolo e le sue trasformazioni ed utilizzazioni urbanistiche ed edilizie.

2 – Il PUC ha le finalità ed i contenuti di cui alla L.R. n. 16/2004 «Norme sul governo del territorio», e ss.mm.ii, come specificati dal Regolamento attuativo 4/7/2011.

3 – In modo particolare il PUC :

- definisce le linee di assetto strategiche e di sviluppo del territorio comunale nonché le relative modalità di attuazione;
- individua le aree non suscettibili a trasformazione (o suscettibili a trasformazione parziale) al fine di garantire la tutela dell'ambiente, dei beni di valore storico-culturale, delle risorse naturali nonché la difesa del suolo;
- individua le aree atte ad ospitare servizi, attrezzature, impianti ed infrastrutture;
- detta le necessarie prescrizioni delle componenti strutturali che compongono i sistemi insediativi in cui è articolato il territorio comunale;
- valorizza il patrimonio storico-culturale e quello ambientale;
- individua e disciplina le aree da sottoporre a progetti unitari di riqualificazione, valorizzazione ed integrazione del patrimonio edilizio;
- individua e disciplina le aree soggette a trasformazioni urbanistiche nelle quali si applicano i principi della perequazione urbanistica.

4 – I principi di sostenibilità ecologica ed ambientale sono alla base della disciplina di piano e si caratterizzano come presupposti per gli interventi attuativi futuri. Nelle presenti NTA tali principi sono declinati attraverso prescrizioni volte al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici esistenti pubblici e privati, alla realizzazione di nuovi interventi edilizi sostenibili sotto il profilo energetico ed ambientale, al mantenimento ed alla valorizzazione della rete ecologica nel territorio urbano e rurale, alla conservazione e al ripristino di condizioni di permeabilità dei suoli anche negli interventi edilizi diffusi, alla difesa ed all'incremento del patrimonio botanico-vegetazionale anche in contesto urbano.

5 - Il presente Piano Urbanistico recepisce le disposizioni previste dalla L.R. del 10 agosto 2022 n.13 "Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente" ed il D.L. del 29 maggio 2024 n.69 "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica", convertito, con modificazioni dalla Legge regionale del 24 luglio 2024 n.105.

Art. 2 – Elaborati costitutivi del PUC

1 – Il PUC è costituito dai seguenti elaborati:

Relazione generale

RR1 Relazione generale

RR1all1 Studio di compatibilità geomorfologica Scala 1:5000

Inquadramento territoriale e programmatico

A1	Inquadramento territoriale strutturale	scala 1:10.000
A2.1	Tufino nel Piano territoriale Regionale della Campania	scala 1:250.000
A2.2	Tufino nel Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Napoli	scala 1: 5.000
A2.3a	Tufino nel Piano Stralcio per l' Assetto Idrogeologico dell' ex Autorità di Bacino Regionale Campania Centrale – Pericolosità Idraulica	scala 1: 5.000
A2.3b	Tufino nel Piano Stralcio per l' Assetto Idrogeologico dell' ex Autorità di Bacino Regionale Campania Centrale – Pericolosità Frana	scala 1: 5.000
A2.4	Tufino nel Piano Regionale Attività Estrattive	scala 1: 5.000

Elementi conoscitivi di base relativi al territorio comunale

Aerofotogrammetria di base

B1a Aggiornamento al 2020 dell'aerofotogrammetria di base scala 1:5.000

B1b Elenco Permessi di Costruire

Componenti strutturanti del territorio comunale

B2.1a Mappatura corsi d'acqua con relativi vincoli e fasce di rispetto scala 1:5.000

B2.1b Persistenze storiche scala 1:5.000

B2.2 Stratificazioni storiche degli insediamenti scala 1:5.000

B2.3 Caratteri morfologici, percettivi e paesaggistici del territorio –
le unità di Paesaggio scala1:5.000

Perimetrazione degli insediamenti abusivi

B 3.1 Individuazione degli interventi abusivi – condono ai sensi della
L.47/1985, L.724/1994, L.326/2003 scala1:2.000

B 3.2 Elenco degli interventi abusivi – condono ai sensi della L.47/1985,
L.724/1994, L.326/2003

Reti infrastrutturali esistenti e in via di realizzazione

B 4.1	Rete idrica	scala	1:5.000
B 4.2	Rete fognaria	scala	1:5.000
B 4.3	Rete elettrica ed elettrodotti	scala	1:5.000
B 4.4	Rete di pubblica illuminazione	scala	1:5.000
B 4.5	Rete gas	scala	1:5.000

Dotazione di servizi e spazi pubblici

B5.1	Attrezzature di interesse generale e standard urbanistici esistenti	scala	1:5.000
B5.2	Mobilità urbana e territoriale	scala	1:5.000

Approfondimenti specifici

C1	Lettura della morfologia urbana ed individuazione delle unità di morfologia urbana	scala	1:5.000
----	--	-------	---------

Anagrafe edilizia

C2.1	Classificazione tipologica degli elementi edilizi	scala	1:5.000
C2.2	Permeabilità e spazi aperti	scala	1:5.000
C2.3	Destinazioni d'uso e consistenza edilizia	scala	1:5.000
C2.4	Alloggi ubicati al piano terreno	scala	1:2.000

Bilancio Urbanistico

C3.1	Zonizzazione del PRG vigente sovrapposto al rilievo attuale	scala	1:5.000
C3.2	Livelli di attuazione del PRG ed iniziative in corso dell'amministrazione comunale	scala	1:5.000

Elaborati di progetto

D1a	Zonizzazione del territorio comunale	scala	1:5.000
D1b	Zonizzazione del territorio comunale	scala	1:2.000
D2	Mobilità di progetto	scala	1:5.000
D3	Attrezzature di interesse generale e standard urbanistici previsti	scala	1:2.000
D4	Norme tecniche di attuazione		

Atti di Programmazione degli Interventi

API1	Interventi di recupero e rifunzionalizzazione delle aree centrali storiche	scala	1:2.000
API2	Indicazioni progettuali per gli interventi nei	scala	1:2.000

comparti perequativi e per le attrezzature
API3 Schede esplicative per gli interventi nei Comparti Perequativi

2 – Al PUC sono altresì allegati lo **studio Geologico**, lo **studio Agronomico sull'uso del suolo**, lo studio di **potenzialità archeologica**, il **Piano di Zonizzazione acustica** e gli elaborati costituenti la **VAS**.

Art. 3 – Efficacia dei vincoli normativi

1 – Il PUC recepisce i vincoli contenuti nella legislazione nazionale e nei piani sovraordinati nonché i contenuti della pianificazione attuativa vigente.

2 – Le prescrizioni relative ai vincoli di cui al precedente comma hanno efficacia conformativa del diritto di proprietà, per cui devono essere considerate prevalenti rispetto alle altre disposizioni del PUC e recepite da tutti i documenti costituenti la pianificazione comunale.

3 – Per quanto concerne i vincoli sui beni culturali, le informazioni fornite dagli elaborati hanno solo funzione ricognitiva e non esauriscono il catalogo dei beni tutelati. La disciplina potrà essere integralmente recepita solo in seguito alla formale catalogazione dei beni culturali, ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 42/2004 nonché alla verifica dell'interesse culturale del patrimonio pubblico, di cui all'art. 12 del D.Lgs. 42/2004.

4 – L'apposizione di vincoli con valore conformativo successivamente all'approvazione del PUC, qualora derivanti da leggi immediatamente operanti, da provvedimenti amministrativi efficaci o da piani sovraordinati, nel solo caso in cui questi si esprimano attraverso prescrizioni, comporta l'aggiornamento degli elaborati del PUC. Tali modifiche sono recepite formalmente con delibera del Consiglio Comunale.

5 – In ogni caso se le disposizioni di legge sono più restrittive circa l'uso dei beni immobili (suolo e/o fabbricati) e le loro trasformazioni e se comportano un più vasto ambito di rispetto, prevalgono sul PUC, anche nel caso in cui quest'ultimo non abbia rilevato e segnalato la presenza del bene oggetto di tutela e/o delle conseguenti limitazioni.

6 – Sono comunque inedificabili le aree che, ai fini della pubblica incolumità, presentano caratteristiche negative dei terreni o pericoli incombenti o potenziali.

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

Art. 4 – Rapporti con gli altri strumenti della pianificazione comunale

1 – In conformità alle previsioni del PUC viene predisposto, ai sensi della L.R. 16/2004, il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) che contiene:

- la disciplina generale delle modalità di intervento edilizio, delle modalità attuative, delle destinazioni d'uso e delle procedure per il conseguimento dei titoli abilitativi;
- la definizione dei parametri edilizi e urbanistici e delle metodologie per il loro calcolo;

- le norme attinenti l'attività edilizia (costruzione, conservazione, trasformazione fisica e funzionale), comprese le norme igieniche, le regole per la qualità bio-architettonica ed energetica degli edifici, la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- le norme per la qualità urbana ed edilizia.

Il RUEC contiene altresì tutele specificazioni energetico – ambientali e di sostenibilità delle costruzioni.

2 – In conformità alle previsioni del PUC e senza modificarne i contenuti, il consiglio comunale, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii., adotta gli Atti di Programmazione degli Interventi ovvero la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni, contenenti:

- gli interventi prioritari da realizzare nell'ambito dei Progetti Urbani, dei Comparti Perequativi e, più in generale, delle OO.PP.;
- la programmazione, valutazione e fattibilità degli interventi individuati;
- la determinazione delle opere di urbanizzazione primaria ed a rete da realizzare o recuperare;
- la quantificazione degli oneri finanziari a carico del Comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone la fonte di finanziamento.

Titolo II – Definizioni e parametri

Art. 5 – Parametri ed indici urbanistici

1 – Al fine della definizione dei diversi interventi previsti nei successivi articoli sono introdotti i seguenti *parametri ed indici urbanistici*:

- **superficie territoriale (St) [mq]**: espressa in metri quadrati, 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;
- **superficie fondiaria (Sf) [mq]**: espressa in metri quadrati, è 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. Essa è comprensiva delle aree di sedime e di pertinenza degli edifici corrispondente al lotto da asservire alla costruzione;
- **superficie permeabile (Sp) [mq]**: espressa in metri quadrati, è la superficie risultante dalla 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. Fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,20m., pedonali ma non carrabili purché inghiaiaati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio;
- **Dotazioni territoriali (DT) [mq]**: Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano. Sono comprensive della **superficie per le opere di urbanizzazione primaria (Sur1) [mq]**: che è la somma delle aree destinate alle seguenti opere:
 - le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
 - gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
 - i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
 - la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti di allacciamento alla rete principale urbana;
 - la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;
 - la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti di allacciamento;
 - la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
 - la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;

- gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali piccole attrezzature;

e della superficie per le opere di urbanizzazione secondaria (Sur2) [mq]: che è la somma delle le aree destinate a:

- gli asili nido;
 - le scuole materne;
 - le scuole dell'obbligo;
 - i mercati di quartiere;
 - le delegazioni comunali;
 - le chiese ed altri edifici religiosi;
 - gli impianti sportivi di quartiere;
 - i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
 - le aree verdi di quartiere ed i parchi urbani;
- **unità minima di intervento (Smi) [mq]:** espressa in metri quadrati, è la parte urbana minima, specificatamente individuata nello strumento urbanistico generale o nei piani attuativi, non ulteriormente suddivisibile, oggetto di specifico intervento urbanistico e/o edilizio, indipendentemente dal regime proprietario;
 - **superficie coperta (Sc) [mq]:** espressa in metri quadrati, è la dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m;
 - **superficie lorda (Sl) [mq]:** espressa in metri quadrati, è la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie;
 - **superficie calpestabile (Scal) [mq]:** espressa in metri quadrati, è la superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento;
 - **superficie complessiva (Scom) [mq]:** espressa in metri quadrati è la somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$);
 - **superficie utile (Su) [mq]:** espressa in metri quadrati, 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;
 - **superficie accessoria (Sa) [mq]:** espressa in metri quadrati è la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi 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 ricomprende:
 - i portici e le gallerie pedonali così come definiti dal RUEC;
 - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze così come definiti dal RUEC;
 - 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;
 - i locali posti al piano interrato o seminterrato così come definiti dal RUEC;
 - i sottotetti che non presentano i requisiti di abitabilità di cui alla L.R. 15/2000., ovvero che presentano un'altezza utile media, calcolata come rapporto tra il

- volume e la superficie lorda inferiore a 2,40 m ed altezza in corrispondenza delle pareti non superiore a 1,40 m;
- le superfici destinate alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale, così come definiti nel RUEC;
 - le superfici di cui ai volumi tecnici di cui all'art. 6.
 - i vani corsa degli ascensori, i vani scale relativamente alle scale a servizio di differenti unità abitative (scale condominiali) ed i torrioni scale nelle dimensioni strettamente necessarie a garantire la manutenzione della copertura.
- **indice di utilizzazione territoriale (Ut) [mq/mq]**: espresso in metri quadrati/metri quadrati, è il rapporto tra superficie lorda e superficie territoriale (Sl/St) ovvero rappresenta la superficie lorda realizzabile per ogni metro quadro di superficie territoriale;
 - **indice di utilizzazione fondiaria (Uf) [mq/mq]**: espresso in metri quadrati/metri quadrati, è il rapporto tra superficie lorda e superficie fondiaria (Sl/Sf) ovvero rappresenta la superficie lorda realizzabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria;
 - **indice di edificabilità territoriale (It) [mc/mq]**: espresso in metri cubi/metri quadrati, è il rapporto tra volume complessivo di un edificio e superficie territoriale (V/St) ovvero rappresenta il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale;
 - **indice di edificabilità fondiaria (If) [mc/mq]**: espresso in metri cubi/metri quadrati, è il rapporto tra volume complessivo di un edificio e superficie fondiaria (V/Sf) ovvero rappresenta il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria;
 - **plafond (Pif) [mc/mq]**: espresso in metri cubi/metri quadrati, nell'ambito del meccanismo perequativo, rappresenta il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato indipendentemente dagli effetti conformativi delle scelte di allocazione delle diverse funzioni territoriali;
 - **indice di permeabilità territoriale (Pt) [mq/mq]**: espresso in metri quadrati/metri quadrati, è il rapporto minimo ammissibile tra superficie permeabile e superficie territoriale (Sp/St);
 - **indice di permeabilità fondiaria (Pf) [mq/mq]**: espresso in metri quadrati/metri quadrati, è il rapporto minimo ammissibile tra superficie permeabile e superficie fondiaria (Sp/Sf);
 - **Indice di copertura (IC) [mq/mq]**: espresso in metri quadrati/metri quadrati, è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria;
 - **indice di densità arborea (Da) [n/mq]**: è il numero di alberi da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento specificata (St o Sf);
 - **indice di densità arbustiva (Dr) [n/mq]**: è il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento specificata (St o Sf);
 - **carico urbanistico (CU) [mc/mq]**: Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso, Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

Art. 6 – Parametri ed indici edilizi

1 – Al fine della definizione dei diversi interventi previsti nei successivi articoli sono introdotti i seguenti *parametri ed indici edilizi*:

- **altezza lorda (Hl) [m]**: misurata in metri 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;
- **altezza del fronte (Hf) [m]**: espressa in metri, è l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane;
- **altezza dell'edificio (He) [m]**: espressa in metri, è l'altezza massima tra quella dei vari fronti;
- **altezza utile (Hu) [m]**: espressa in metri, è l'altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata;
- **numero dei piani della costruzione (Np) [n]**: è il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda;
- **volume totale o volumetria complessiva (V) [mc]**: espresso in metri cubi, è la somma della superficie totale di ogni piano per la relativa altezza lorda. Sono esclusi dal calcolo del volume:
 - i portici e le gallerie pedonali, così come definiti nel RUEC;
 - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze, così come definiti nel RUEC;
 - 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;
 - i locali posti al piano interrato o seminterrato, così come definiti nel RUEC;
 - i sottotetti che non presentano i requisiti di abitabilità di cui alla L.R. 15/2000., ovvero che presentano un'altezza utile media, calcolata come rapporto tra il volume lordo e la superficie utile lorda inferiore a 2,40 m ed altezza in corrispondenza delle pareti non superiore a 1,40 m;
 - spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale, così come definiti nel RUEC;
 - i volumi tecnici di cui al punto successivo.
 - i vani corsa degli ascensori, i vani scale relativamente alle scale a servizio di differenti unità abitative (scale condominiali) ed i torrioni scale nelle dimensioni strettamente necessarie a garantire la manutenzione della copertura;
- **volume tecnico (Vt) [mc]**: espresso in metri cubi è il volume dei vani tecnici i vani e gli spazi 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.).

- **sedime**: impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza
- **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 1,50m.

Art. 7 – Lotto di pertinenza

1 - Il lotto di pertinenza è l'area direttamente connessa ad uno o più edifici, la cui individuazione è strettamente dipendente dal regime proprietario dei suoli e che costituisce l'elemento di misura per la Superficie lorda (SI) realizzabile, per la verifica dell' Indice di copertura (IC) e dell'Indice di fabbricabilità fondiaria (If). Il lotto di pertinenza include anche l'area asservita o da asservire ad un edificio, registrata e trascritta secondo le norme vigenti, nonché porzioni di terreno soggette a servitù.

2 - Le domande di permesso di costruire, di denuncia di inizio attività e di segnalazione certificata di inizio attività, disciplinate dal RUEC, in aree non soggette a strumenti urbanistici attuativi, necessitano dall'individuazione del lotto di pertinenza.

3 - L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici del 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 lorda (SI) e il volume (V) degli edifici esistenti deve essere computata applicando gli indici urbanistici ed edilizi vigenti al momento del computo.

4 - Per i fabbricati ed i manufatti esistenti alla data di adozione del presente PUC, il lotto di pertinenza coincide con le aree asservite espressamente utilizzate per la determinazione dei volumi e delle superfici, in occasione della richiesta del relativo titolo abilitativo. Per gli edifici realizzati prima del 1967 per i quali non si ha contezza negli atti comunali il lotto di pertinenza coincide con la particella catastale aggraffata all'edificio rilevabile all'atto dell'accatastamento del manufatto.

5 - E' sempre l'utilizzo di cubature residue derivanti dalla differenza tra le cubature già realizzate/assentite e quelle assentibili per il medesimo lotto di pertinenza.

Art. 8 – Regolamentazione delle distanze

1 – Le distanze tra le costruzioni (**D**), della costruzione dal confine (**Dc**) e della costruzione dal ciglio o confine stradale (**Ds**) sono misurate in metri e riferite alla sagoma della costruzione. La distanza tra i fabbricati si misura, 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.

2 – Distanza tra costruzioni (D). Per gli interventi di ampliamento e di ricostruzione con spostamenti e variazioni di sagoma e per gli interventi di nuova costruzione 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, così come definite dal Codice civile). Tale disposizione non si applica qualora tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito. Per gli altri interventi, ivi compresa la sopraelevazione va mantenuta la distanza preesistente. E' consentita la costruzione in aderenza in caso di pareti realizzate sul confine e prive di vedute (art. 904 del Codice Civile).

Gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione possono essere altresì realizzati in aderenza, salvi i diritti dei terzi e nel rispetto dell'art. 873 del codice civile, nei seguenti casi:

- qualora, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la costruzione da realizzare sia prevista in corrispondenza ed in aderenza del fabbricato esistente;
- qualora l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario.

3 – Distanza dal confine (Dc). In linea generale la distanza minima dai confini in caso di ampliamento, di sopraelevazione, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione è 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.

Gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione possono essere altresì realizzati a confine, salvi i diritti dei terzi e nel rispetto dell'art. 873 del codice civile, nei seguenti casi:

- qualora il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio;
- qualora, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la costruzione da realizzare sia prevista in corrispondenza ed in aderenza del fabbricato esistente;
- qualora l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario.

4 – Distanza tra costruzioni e filo stradale (Ds). Per gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) deve essere pari a:

- m 5, per strade locali ed interzonali interne al centro abitato;
- m 20, per strade locali ed interzonali fuori dal centro abitato e m 10 per strade fuori dal centro abitato per le strade vicinali di cui all'art. 3, comma 1, del Codice della Strada;

La larghezza prevista delle strade è quella risultante dalla tavola di azionamento per le strade che, al momento dell'adozione del Piano attuativo o del rilascio del permesso di costruire o del deposito della 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 – Vincolo di allineamento. Le distanze di cui al comma precedente è derogata al fine del mantenimento o della ricostruzione dei fronti unitari delle cortine edilizie, consentendo l'allineamento con edifici o manufatti

preesistenti. Il PUC con il termine cortina edilizia vuole intendere il fronte costruito di un edificio o di un insieme di edifici disposto, senza soluzioni di continuità e per una lunghezza significativa, lungo un asse viario urbano o lungo uno spazio pubblico o d'uso pubblico, prescindendo da eventuali dislivelli del terreno. In tal senso la cortina s'intende costituita, anche grazie all'intervento edilizio proposto, quando, lungo l'allineamento ed il fronte costruito previsto, i pieni costituiscono almeno il 70% dello sviluppo complessivo ed i singoli spazi vuoti, misurati sul medesimo allineamento, non eccedono di norma i 10 m, fatte salve eccezioni debitamente motivate.

Art. 9 – Destinazioni d'uso

1 – Le destinazioni d'uso, previste dalle presenti NTA ed individuate per le singole zone del territorio nella Parte II, sono articolate in otto gruppi di funzioni omogenee e vengono così classificate:

- a) **residenziali** [R]: abitazioni singole [R1]; abitazioni collettive (studentati, convitti.) [R2]; residenza sociale a canone sostenibile [R3];
- b) **commerciali** [C]: piccole strutture di vendita o esercizi di vicinato (fino a 150 mq) [C1]; medie strutture inferiori (da 150 a 1500 mq) [C2], medie strutture superiori (da 1500 a 2500 mq) anche in forma di piccoli centri commerciali [C3], strutture di vendita fino a 5.000 mq. per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari e strutture di vendita fino a 15.000 mq. per la vendita di soli prodotti non alimentari anche in forma di piccoli centri commerciali [C4], centri commerciali costituiti da almeno 6 esercizi commerciali in diretta comunicazione tra loro, o posti all'interno di una struttura funzionale unitaria articolata lungo un percorso pedonale di accesso comune [C5];
- c) **servizi** [S]: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub) [S1], servizi privati (sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, sportelli bancari, agenzie di servizio alle persone, servizi di servizio di custodia oraria dedicato ai bambini ed ai soggetti deboli) [S2], direzionale e terziario privato (uffici e studi professionali) [S3], servizi alla persona (parrucchiere, centro benessere, massaggi) [S4], attrezzature collettive private per lo sport [S5], attrezzature collettive private per lo spettacolo, la cultura, congressuali [S6];
- d) **attrezzature pubbliche** [SP]: sedi della pubblica amministrazione, sedi istituzionali e rappresentative [SP1], sedi e attrezzature scolastiche dell'obbligo [SP2], sedi e attrezzature scolastiche superiori e sedi universitarie [SP3], servizi pubblici (sociali, sanitari, assistenziali, istruzione) [SP4], attrezzature sportive [SP5], edifici di culto [SP6], musei, biblioteche, teatri, sale da concerto ed altre istituzioni culturali [SP7];
- e) **turistico-ricettive** [T]: strutture alberghiere (alberghi, pensioni, motels, ostelli, strutture similari per le quali sono prescritte apposite autorizzazioni di esercizio) [T1], bed&breakfast [T2], case vacanza così come indicate alla L.R. 17/2001 e in multiproprietà [T3];
- f) **produttive** [P]: produzione manifatturiera fino a 5 unità lavorative annue [P1], produzione manifatturiera oltre 5 unità lavorative annue [P2], commercio e riparazione di autoveicoli e motocicli [P3], produzione edile ed impiantistica [P4], riparazione beni personali e per la casa [P5], produzione industriale [P6], magazzinaggi e stoccaggi [P7];
- g) **agricole** [A]: abitazioni agricole [A1], agriturismo, così come definito dall'art. 3 del D.Lgs 228/2001 e dalla L.R. 15/2008 e suo Regolamento di attuazione n. 18/2009 [A2], Attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia ivi compresa la riparazione di attrezzature per la zootecnia e di autoveicoli e mezzi agricoli; maneggi

[A3], impianti produttivi agro-alimentari connessi alla vocazione agricola e tali da non rientrare tra quelli consentiti dalle normative specifiche per tipologia e dimensioni [A4].

h) **mobilità** [M]: attrezzature stradali [M1], autostazioni ed autorimesse [M3], parcheggi non pertinenziali [M4], stazioni di servizio e distributori di carburanti [M5], sentieri e percorsi pedonali [M6]; piste ciclabili [M7].

i) **tecnologiche** [G]: cimiteri [G1]; attrezzature tecnologiche ed impianti di depurazione [G2]; siti RSU [G3].

3 – Le variazioni di destinazione d'uso (dall'una all'altra delle categorie indicate dal precedente comma 1) e le variazioni di mero uso sono disciplinate dalla L.R. 19/2001. La nuova destinazione ed il nuovo uso devono, comunque, essere conformi a quanto previsto o prescritto dal PUC per lo specifico ambito, area o zona.

4 – 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 o in difformità dallo stesso ovvero in forza di titolo annullato.

Titolo III – Attuazione e gestione del PUC

Art. 10 - Disposizioni strutturali e programmatiche

1 - Ai sensi dell'articolo 3 della L.R. n. 16/2004 e ss.mm.ii. i piani si compongono del piano strutturale, a tempo indeterminato e del piano programmatico. Si configurano quale contenuto strutturale del PUC di Tufino

- le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, della conservazione dei suoli agricoli e delle aree forestali di interesse paesaggistico e produttivo, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità, delle potenzialità di sviluppo economico-produttivo;
- le aree non trasformabili e quelle trasformabili nel rispetto di vincoli e limitazioni derivanti dalla tutela di beni paesaggistici, ambientali, storici, culturali, e dalla prevenzione e mitigazione dei rischi naturali e antropici;
- le interrelazioni con i territori contermini a livello ambientale, paesaggistico, infrastrutturale e insediativo;
- la rete ecologica comunale, coerentemente con la rete ecologica provinciale;
- le aree di pregio paesaggistico e produttivo, delle unità di paesaggio definite nella componente strutturale del PTCP.

2 - In particolare PUC individua, alle tavole D1a e D1b, le seguenti previsioni che hanno valore strutturale:

- le previsioni relative al "sistema rurale e del territori aperto" ;
- la perimetrazioni e le previsioni per i "nuclei storici" ;
- le previsioni relative agli "insediamenti urbani consolidati", al "Rione Gescal"
- le previsioni relative alle "aree industriale esistente e da riqualificare";
- le previsioni infrastrutturali;
- l'indicazione delle aree di integrazione urbanistica ,dei parchi e delle altre aree speciali.

Tali aspetti sono valutati in riferimento alle interrelazioni con i territori contermini sotto il profilo naturalistico, paesaggistico, infrastrutturale ed insediativo.

Hanno altresì valore strutturale tutte le indicazioni vincolistiche derivanti da leggi e regolamenti sovraordinati riportate nel PUC.

3 - La parte programmatica del PUC è contenuta, in base alle indicazioni dell'art. 9 comma 6 del Regolamento Attuativo 5/2011 della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii.:

- negli elaborati API in riferimento alla determinazione di quali interventi trovano attuazione nell'arco di riferimento della parte programmatica del PUC;
- nelle presenti Norme di Attuazione, qualora si definiscano le destinazioni d'uso, gli indici fondiari e territoriali ed i parametri edilizi e urbanistici nonché allorché si definiscono i dettagli relativi alle attrezzature ed ai servizi;
- nelle presenti Norme di Attuazione e negli API qualora si definiscano le modalità valorizzazione dei nuclei storici;

- nelle API dove si definiscono le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione urbana relativa alle diverse tipologie di comparti perequativi, con indicazione delle aree da cedere e delle tipologie edilizie, degli indici e dei parametri urbanistici.

4 - Gli Atti di Programmazione degli interventi possono essere aggiornati ogni 3 anni con Delibera di Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 25 della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii.. L'aggiornamento degli API è accompagnato da idonee forme di partecipazione tese a definire i rinnovati livelli di priorità di attuazione per i comparti perequativi e per le aree progetto. Rilevano, ai fini dell'aggiornamento degli API, le manifestazioni di interesse presentate all'Amministrazione comunale che formalizzano un interesse imprenditoriale alla realizzazione di interventi compresi nei comparti perequativi ovvero interventi di interesse pubblico realizzabili mediante accordi pubblico – privato. Potranno quindi essere aggiunte, eliminate o modificate le soluzioni progettuali di dettaglio di quei comparti perequativi la cui attuazione si ritiene più o meno immediata. Analogamente possono essere aggiunte, eliminate o modificate le soluzioni progettuali di dettaglio per quelle aree progetto la cui attuazione si ritiene più o meno immediata, coordinando gli API con il Piano triennale delle opere pubbliche. Gli Atti di programmazione degli interventi stabiliscono gli interventi da attuare tramite società di trasformazione urbana.

5 - Gli atti di programmazione degli interventi sono sempre approvati in conformità alle previsioni del PUC e senza modificarne i contenuti.

Art. 11 – Intervento edilizio diretto

1 – In tutte le zone del territorio comunale ove non comprese nei comparti perequativi, ed in quelle disciplinate da PUA approvati e convenzionati, il PUC si attua mediante intervento edilizio diretto, subordinato al rilascio del titolo abilitativo richiesto dalla normativa vigente.

2 – L'intervento edilizio diretto è consentito solo nel caso in cui le opere di urbanizzazione a rete (stradale; di illuminazione pubblica; fognaria, con allacciamento ad idoneo depuratore; di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, di collegamento telefonico) ed i parcheggi pubblici siano esistenti ed abbiano capacità e potenzialità sufficienti rispetto alle esigenze della zona in cui la costruzione stessa si trova. In caso contrario l'intervento edilizio diretto può essere subordinato alla realizzazione – o all'impegno a realizzare – le opere di urbanizzazione mancanti a seguito di determinazione del Dirigente competente.

3 – L'intervento edilizio diretto può avvenire anche in forza di un permesso di costruire convenzionato, lì dove previsto dal PUC, con particolare riferimento all'attuazione dei Comparti Perequativi, al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio, ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi ed al recupero del patrimonio edilizio esistente. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipulazione, a cura e spese degli interessati, tra Amministrazione Comunale e richiedente, dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni e della convenzione così come specificato nel RUEC.

4 – Ai fini della verifica dello stato di attuazione del PUC, l'Amministrazione provvede a censire annualmente le autorizzazioni ed i titoli abilitativi rilasciati, specificando per ciascun immobile il numero dei locali e la destinazione d'uso autorizzata.

Art. 12 – Intervento edilizio indiretto

1 – L'intervento edilizio indiretto è subordinato all'approvazione preventiva di un PUA e, dove prescritto, alla preventiva stipula di convenzione contenente la disciplina dell'esecuzione dello strumento e delle relative obbligazioni.

2 – Le procedure di predisposizione, adozione, approvazione nonché i soggetti aventi titolo alla redazione di un PUA sono disciplinati dagli artt. 26 e 27 della L.R. n. 16/2004 e ss.mm.ii e dal suo Regolamento di attuazione nonché dal RUEC.

3 – Le trasformazioni previste dai PUA non possono comportare variante al PUC e possono essere realizzate mediante comparti edificatori disciplinati dalla L.R. n. 16/2004 e ss.mm.ii , artt. 33, 34, 35 e dal suo Regolamento di attuazione.

4 – Una volta iniziato l'iter procedurale del PUA, fino alla sua approvazione, sugli edifici esistenti ricadenti al suo interno sono ammessi solo interventi non soggetti al permesso di costruire.

6 – Il PUA è lo strumento con cui si attuano i Comparti perequativi. Nella specifica regolamentazione dei singoli comparti possono essere introdotte misure semplificative (Permessi di costruire convenzionati) subordinati al rispetto di particolari principi e regole insediative.

5 – Ove non definite dal PUC, le parti di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di PUA sono definite negli Atti di Programmazione degli Interventi dall'Amministrazione Comunale anche su proposta dei privati.

Art. 13 – Attuazione dei comparti perequativi

1 – La perequazione urbanistica si configura come il principio attraverso il quale gli strumenti urbanistici generali distribuiscono secondo criteri di equità ed uniformità, tra i proprietari di immobili ricadenti nei Comparti perequativi, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo, tenendo conto dell'eventuale edificazione esistente e della sua legittimità, nonché del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico generale.

2 - Il meccanismo consiste nell'assegnare un indice perequativo (plafond) all'insieme di aree con destinazioni private e pubbliche comprese nel Comparto. Si tratta quindi di una ripartizione della capacità edificatoria e degli oneri attuativi indifferenziata e proporzionale alle proprietà catastali, sia per i proprietari delle aree edificabili che per i proprietari delle aree con destinazioni pubbliche. L'accordo tra i proprietari dei lotti ricadenti nei Comparti perequativi di trasformazione renderà allora possibile realizzare le volumetrie nelle aree indicate, indipendentemente dall'effettiva proprietà delle stesse.

3 – In riferimento a tale impostazione il PUC garantisce:

- la preservazione dei diritti edificatori connessi all'eventuale completamento dell'edificazione esistente legittima;
- l'equa ripartizione dei diritti edificatori indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà;
- la ripartizione degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione in proporzione ai diritti edificatori assegnati, indipendentemente dai criteri e modalità di attribuzione dei diritti stessi.

4 – I diritti edificatori possono essere esercitati unicamente previa cessione gratuita e obbligatoria delle aree previste dal PUC per opere di urbanizzazione.

5 – Il PUC individua le seguenti tipologie di comparto:

- **RC** – Comparti perequativi di integrazione urbanistica a vocazione residenziale integrati con attrezzature e servizi. La volumetria residenziale indice di 0.3 mc/mq, volumetria per funzioni commerciali con un indice pari a 0.4 mc/mq e ulteriori 0.3 mc/mq per attrezzature sportive private. Tali volumetrie possono essere realizzate a patto che vi sia una cessione del 20% del plafond totale;
- **RR** – Comparti perequativi di integrazione urbanistica a vocazione residenziale integrati con attrezzature e servizi, tra il nucleo storico e gli insediamenti urbani consolidati. La volumetria residenziale indice di 0.3 mc/mq, volumetria per funzioni commerciali con un indice pari a 0.4 mc/mq e ulteriori 0.3 mc/mq per attrezzature sportive private. Tali volumetrie possono essere realizzate a patto che vi sia una cessione del 20% del plafond totale;
- **RN** – Comparti perequativi di integrazione urbanistica a vocazione commerciale integrati con attrezzature e servizi. La volumetria commerciale con un indice di 2 mc/mq sempre previa cessione del 40% del plafond totale.
- **RP** – Comparti perequativi di integrazione urbanistica a vocazione produttiva integrati con attrezzature e servizi. La volumetria produttiva con un indice di 2 mc/mq sempre previa cessione del 30% del plafond totale.

6 – L'organizzazione dei comparti prevista nelle schede rappresenta uno schema indicativo di assetto urbano delle aree soggette ad integrazione urbanistica. Questo non può essere utilizzato per dedurre quantità ed estensione dei singoli interventi. Tali aspetti quantitativi saranno determinati dai soggetti attuatori, sulla base dell'effettiva estensione delle aree così come accatastate ed applicando gli indici ed i parametri inderogabili previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione, ivi compresa la percentuale di aree da cedere.

7 - L'organizzazione dei comparti prevista nelle schede, entro i limiti di quanto specificato al punto precedente, consente di attuare gli interventi con il Permesso di Costruire Convenzionato. In particolare costituiscono elementi vincolanti per l'attuazione attraverso Permesso di costruire convenzionato le seguenti prescrizioni piano volumetriche:

- il posizionamento e la caratterizzazione delle attrezzature;
- il posizionamento della viabilità pubblica;
- l'articolazione tipologica dell'edilizia privata.

Il posizionamento della viabilità pubblica può essere variato solo nel caso in cui i soggetti attuatori raggiungano accordi con gli altri privati non rientranti nel comparto, tali da consentire un differente e più efficace collegamento con la viabilità esistente.

8 – Una differente articolazione dei comparti è sempre proponibile, nell'ambito della presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo. Restano inderogabili gli indici, i parametri, le destinazioni d'uso e le quantità da cedere riportate nelle presenti NTA ed il posizionamento della viabilità. Il posizionamento della viabilità pubblica può essere variato solo nel caso in cui i soggetti attuatori raggiungano accordi con gli altri privati non rientranti nel comparto, tali da consentire un differente e più efficace collegamento con la viabilità esistente;

9 - Il Piano Attuativo o il Permesso di Costruire Convenzionato dovrà riguardare tutte le aree ricadenti nel Comparto Perequativo.

10 – La convenzione da sottoscrivere per l’attuazione degli interventi edilizi relativi alle aree ricadenti nei Comparti Perequativi contiene:

- la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi;
- la cessione gratuita delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria;
- i tempi di realizzazione degli interventi privati coordinati con i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi;
- le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie nelle modalità previste dai successivi commi;
- le garanzie reali e finanziarie da prestare per l’adempimento degli obblighi e le sanzioni per l’inosservanza degli stessi, ivi compresa la possibilità della risoluzione contrattuale;
- gli elementi progettuali, le garanzie e le modalità di controllo dell’esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- l’impegno da parte dei privati a realizzare i parcheggi pertinenziali Legge n° 122/89 e successive modifiche e integrazioni;
- l’eventuale concessione, rilasciata da parte di Enti pubblici, di gestione di servizi pubblici da parte di soggetti privati e/o la gestione dei servizi privati convenzionati all’uso pubblico.

11 – All’interno dei comparti è prevista:

- la cessione gratuita al Comune delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la progettazione e la realizzazione a cura del privato, a scapito degli oneri, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di quelle necessarie all’allaccio alle reti di pubblici servizi prima del rilascio del permesso di costruire;
- la possibilità di assumere da parte dei privati la gestione delle attrezzature a tempo determinato, a tariffe agevolate nei confronti dei residenti, a seguito di una specifica convenzione stipulata con il Comune che disciplina le modalità di gestione dell’opera.

E’ fatto salva la facoltà del Comune di apporre ogni tipo di miglioria ai progetti presentati relativamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

12 - In alternativa l’Amministrazione Comunale può elaborare i progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, valutarne il costo di costruzione secondo le normative vigenti sui L.L.P.P. e procedere alla realizzazione, imponendo ai privati il pagamento delle spese complessive prima del rilascio del permesso di costruire. L’ammontare di tale pagamento sarà a scapito degli oneri di urbanizzazione.

13 - Nell’ambito dell’attuazione dei comparti resta a carico dei soggetti attuatori la realizzazione della viabilità, del verde attrezzato e/o sportivo e dei parcheggi previsti nel comparto. Eventuali ulteriori previsioni di piano relative ad edifici pubblici sono a carico del comune e potranno essere realizzate successivamente alla cessione delle aree;

14 – Fino alla stipula della convenzione di cui ai commi precedenti, sugli edifici interclusi nei Comparti Perequativi, sono ammessi solo interventi riconducibili alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

15 – Ai fini del computo delle aree da cedere, potranno essere sottratte eventuali aree già acquisite al patrimonio pubblico eventualmente ricadenti nell’ambito dei comparti.

16 – Ai sensi dell’art. 12 comma 13 del Regolamento di attuazione del Governo del territorio n. 5/2011 i detentori della maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto possono procedere all’attuazione dell’ambito nel caso di rifiuto dei rimanenti proprietari.

17 – Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, i detentori della maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto procedono all'attuazione del comparto presentano a proprie spese il Permesso di costruire convenzionato o il PUA in riferimento a tutte le aree del comparto. Il Comune provvederà ad espropriare nei modi di legge le aree destinate ad attrezzature all'interno del comparto afferenti ai proprietari non aderenti. L'atto di convenzione relativo al Permesso di costruire convenzionato o al PUA si ritiene automaticamente accettato anche dai proprietari non partecipanti. I soggetti attuatori potranno rivalersi delle spese tecniche di redazione del PUA o del Permesso di Costruire Convenzionato nei termini di legge anche attraverso l'acquisizione di quote edificatorie proporzionali alle stesse spese tecniche ed istruttorie sostenute.

18 – Ai proprietari non partecipanti rimane a disposizione la quota parte a loro spettante al netto delle aree da cedere acquisite dal comune. Essi potranno attuare gli interventi previsti entro il termine di validità del permesso di costruire convenzionato o presentando successivamente un permesso di costruire semplice. Nel caso di PUA potranno presentare il Permesso di costruire per l'attuazione degli interventi entro i termini di vigenza del PUA stesso.

19 – La distribuzione delle capacità edificatorie all'interno dei Comparti perequativi avviene attraverso la definizione delle seguenti modalità:

- la capacità edificatoria è attribuita complessivamente a tutte le aree comprese nei comparti edificatori ed è quantificata dal Plafond previsto dalle presenti norme per ciascun comparto;
- la quota edificatoria da attribuire ad ogni proprietario degli immobili costituenti il comparto è una parte della capacità edificatoria del comparto stesso attribuita in maniera proporzionale alla consistenza catastale delle proprietà.

20 – In alternativa alla procedura di cui ai commi 16, 17, 18, 19 del presente articolo, al fine di temperare esigenze temporali differenti riferibili a ciascun soggetto attuatore, in un'ottica di efficace attuazione degli interventi, è possibile procedere all'attuazione dei Comparti perequativi in tempi differenti nei casi e nelle modalità di cui ai seguenti commi.

21 – L'attuazione diacronica e progressiva di cui al presente articolo è consentita solo nel caso in cui le opere di urbanizzazione a rete (stradale; di illuminazione pubblica; fognaria, con allacciamento ad idoneo depuratore; di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, di collegamento telefonico) abbiano capacità e potenzialità sufficienti rispetto alle esigenze della zona in cui la costruzione stessa sarà localizzata e le altre urbanizzazioni primarie esterne ai comparti siano adeguatamente presenti.

22 – L'Amministrazione Comunale aggiorna gli Atti di programmazione degli interventi nei modi e nei tempi di cui all'art. 25 della L.R.16/2004 e ss.mm.ii. Nell'ambito di tale aggiornamento deve essere effettuata la ricognizione dei Comparti perequativi interessati da attuazione diacronica e progressiva, prevedendo eventualmente:

- di fissare un tempo entro cui i proprietari della parte non attuata del comparto attuino gli interventi previsti;
- trascorso tale tempo, di procedere all'attuazione direttamente o a mezzo di una società mista o riassegnando le aree mediante procedimento ad evidenza pubblica, acquisendone le quote edificatorie e i relativi immobili con le modalità di cui all'art. 12 comma 13 del Regolamento di Attuazione per il Governo del territorio 5/2011.

23 – Fermo restando quanto specificato al comma 21 del presente articolo, nel caso in cui, all'interno di un Comparto Perequativo, con riferimento all'articolazione planivolumetrica proposta nel PUC, si verificano tutte e due le seguenti condizioni:

- all'interno di ciascuna proprietà ricade una parte di aree da cedere autonomamente accessibile;

- all'interno di ciascuna proprietà ricada una parte di aree privata edificabili autonomamente accessibile;

è consentita a ciascun proprietario la presentazione del Permesso di costruire convenzionato autonomamente. Dovrà in ogni caso essere rispettata la proporzionalità tra aree edificabili ed aree da cedere.

24 – In riferimento al planivolumetrico proposto nel PUC, nel caso in cui all'interno di una unica proprietà ricada, in tutto o in parte, un lotto edificabile ed autonomamente accessibile ma non si abbia la titolarità di nessuna area destinata alla cessione, è possibile, ai fini dell'attuazione del comparto, acquisire mediante accordo tra le parti la parte di area destinata alla proporzionale attuazione delle attrezzature da cedere. Tali aree possono essere acquistate o acquisite bonariamente dal soggetto attuatore anche prima della presentazione del Permesso di Costruire convenzionato. In questo caso, all'atto dell'istanza dovrà essere allegato il preliminare di compravendita/acquisizione bonaria. Il trasferimento definitivo della proprietà dovrà essere trasmesso al Comune all'atto dell'inizio dei lavori, pena inefficacia dello stesso.

25 – Il Comune di Tufino redige ed approva il Regolamento per la monetizzazione delle aree da cedere garantendo sempre il rispetto del D.M. 1444/68 ed il perseguimento degli obiettivi generali del PUC.

Art. 14 – Progetto Urbano

1 – Il Progetto Urbano è uno strumento attraverso il quale l'Amministrazione Comunale promuove la riqualificazione architettonica ed ambientale di parti di città, governandone le trasformazioni che per la loro complessità necessitano di una esecuzione coordinata e programmata degli interventi pubblici, al fine di garantire adeguati livelli di qualità urbana, di sostenibilità urbanistica e di partecipazione democratica.

2 – Il Progetto Urbano si configura come uno strumento che, attraverso la specificazione degli interventi edilizi, infrastrutturali ed ambientali da attuare, costituisce lo schema-guida per tutte le azioni pubbliche di riqualificazione e completamento urbano. Nel caso in cui il Progetto Urbano contenga parti urbane relative all'attuazione di Comparti Perequativi, questo assume ruolo di coordinamento delle attività pubbliche e private, configurandosi come strumento atto a gestire le priorità degli interventi, anche in relazione alla redazione degli Atti di Programmazione degli Interventi.

3 – Il PUC negli Atti di Programmazione degli interventi individua gli ambiti interessati dai Progetti Urbani e predispone altrettanti schemi preliminari di riferimento.

4 – La programmazione finanziaria, gli studi di fattibilità tecnica ed economica dovranno interessare l'intera area compresa nei Progetti Urbani che quindi rappresentano un'unità di intervento pubblico minima e non frazionabile fino alla predisposizione dei progetti fattibilità tecnico ed economica, ad esclusione delle aree comprese nei comparti perequativi. I Progetti Urbani possono altresì essere oggetto di Concorsi di Idee e Concorsi di Progettazione. Per le aree riferite ai comparti perequativi, andranno invece predisposti, anche attraverso la partecipazione dei soggetti attuatori, opportune forme di coordinamento tra iniziative pubbliche e private.

6 - Nell'attuazione dei Progetti Urbani si terrà conto di eventuali contributi partecipativi. In ogni caso l'Amministrazione Comunale può procedere alla consultazione preventiva dei proprietari, di rappresentati

della comunità locale, di imprenditori, di Enti o amministrazioni a vario titolo competenti e può promuovere, qualora sia richiesta, la partecipazione coordinata di più soggetti pubblici, la stipula di uno o più Accordi di Programma, così come disciplinato dalla normativa statale vigente.

7 - Per le attrezzature pubbliche comprese nei Progetti Urbani, l'amministrazione comunale può valutare la possibilità di interventi coordinati pubblico – privato, predisponendo opportune convenzioni con l'obbligo di utilizzo pubblico per le attrezzature eventualmente realizzate da soggetti privati.

Art. 15 – Piano di Sviluppo aziendale ed attuazione degli interventi nel sistema rurale e del territorio aperto

1 - Il Piano di Sviluppo Aziendale deve essere redatto e presentato congiuntamente ai titoli abilitativi quando previsto nelle norme di zone di cui ai successivi articoli. Il Piano di Sviluppo Aziendale è presentato dai proprietari imprenditori agricoli, iscritti al registro di cui all'art. 2 del D.Lgs. 228/2001 o dai mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 153/ 1975.

2 - Nel Piano, redatto da un agronomo abilitato deve essere inderogabilmente e chiaramente dimostrato, con riferimento alle colture praticate od ordinariamente praticabili:

- la convenienza economica dell'intervento edilizio connesso al Piano di sviluppo, rispetto all'unità aziendale, che non potrà, in ogni caso essere inferiore al lotto minimo fissato dagli specifici articoli successivi;
- la congruenza tra volumetria degli annessi agricoli per la quale si richiede il titolo abilitativo, la capacità produttiva del fondo e le reali necessità delle attività connesse.

3 - Il Piano di Sviluppo Aziendale, deve contenere:

- una descrizione della situazione attuale dell'azienda;
- una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie;
- una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché all'adeguamento delle strutture produttive;
- l'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;
- la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.

4 - Dove previsto dalle norme di piano, il Piano di Sviluppo Aziendale tiene conto della convenienza economica dell'intervento anche in riferimento allo sviluppo agrituristico delle aree così come definito dall'art. 3 del D. Lvo n. 228/2001, dalla L.R. 15/2008 e suo Regolamento di attuazione n. 18/2009.

Titolo IV – Tipologie edilizie e tipologie di intervento

Art. 16 – Tipologie di intervento edilizio

1 - Il presente titolo disciplina le tipologie di intervento edilizio ammissibili nelle varie parti urbane riconosciute e descritte nei titoli successivi. Il PUC definisce le seguenti tipologie di intervento edilizio:

- Tipologia di intervento edilizio 1 – Manutenzione ordinaria
- Tipologia di intervento edilizio 2 – Restauro architettonico
- Tipologia di intervento edilizio 3 – Restauro architettonico con riarticolazione degli elementi alterati e risanamento e reinserimento architettonico ed urbano
- Tipologia di intervento edilizio 4 - Manutenzione straordinaria con riconfigurazione dei prospetti e conservazione degli elementi superstiti
- Tipologia di intervento edilizio 5 – Manutenzione straordinaria e Ristrutturazione edilizia per il miglioramento del rapporto con il contesto
- Tipologia di intervento edilizio 6 – Manutenzione straordinaria e Ristrutturazione edilizia con incremento delle prestazioni energetiche ed ambientali
- Tipologia di intervento edilizio 7 - Interventi di ampliamento e sopraelevazione
- Tipologia di intervento edilizio 8 - Interventi di nuova edificazione
- Tipologia di intervento edilizio 9 - Interventi su strutture provvisorie e baracche
- Tipologia di intervento edilizio 10 - Interventi su edifici incompleti e al rustico
- Tipologia di intervento edilizio 11 - Intervento sugli spazi aperti della città storica
- Tipologia di intervento edilizio 12 - Interventi sugli spazi aperti relativi a parti urbane di recente formazione e in fase di consolidamento e alle aree negate
- Tipologia di intervento edilizio 13 – Inserimento delle insegne pubblicitarie e altri elementi di arredo urbano

Art. 17 – Tipologia di intervento edilizio 1 - Manutenzione ordinaria

1 – Sono riferiti al presente articolo gli interventi edilizi che riguardano *le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;*

2 – Negli interventi di manutenzione ordinaria relativi ai centri e nuclei storici e agli edifici di interesse storico-culturale andrà assicurato:

- l' utilizzo di intonaci di tinte a calce (esclusivamente nei centri e nuclei storici). La scelta del colore da impiegarsi deve tener conto dell'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto;

- l'eliminazione dei rivestimenti ceramici esistenti;

- nella sostituzione di infissi, utilizzo di elementi in legno o elementi metallici rivestiti in legno, utilizzando la medesima tipologia per tutti gli infissi presenti (esclusivamente nei centri e nuclei storici);
- nella sostituzione dei manti di copertura l'utilizzo di coppi di laterizio;
- nella rimodulazione della copertura la realizzazione di tetti termici a falde.

Art. 18 – Tipologia di intervento edilizio 2 – Restauro architettonico

1 – Sono riferiti al presente articolo gli interventi edilizi *rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.* Più precisamente si tratta di interventi che tendono alla conservazione di ogni parte storica dell'edificio, alla conservazione della sua inscindibile unità formale e strutturale, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione di superfetazioni. Devono quindi essere rispettati tanto l'aspetto esterno, in particolare per quanto riguarda tipi, numero e posizione delle aperture, quanto l'impianto strutturale e tipologico dell'interno, in particolare per quanto riguarda le scale e le sue parti decorative. Tali interventi debbono rispettare i caratteri di ogni singolo edificio, così come questo si è venuto costituendo nel tempo.

2 – Negli interventi andrà assicurato:

- il restauro conservativo di tutti gli elementi decorativi della facciata (cornici marcapiano, lesene, ornie, mascheroni, portali, ringhiere e mensole metalliche, edicole votive, etc...).
- l'eliminazione dei rivestimenti ceramici esistenti;
- nella sostituzione di infissi, da effettuarsi solo nei casi strettamente necessari, la realizzazione di altri infissi di foggia analoga a quella originaria e compatibili con i caratteri architettonici della facciata, mantenendo invariate le forme e i materiali del tipo tradizionale;
- il ripristino dei tetti a falde e il recupero ed integrazione del manto di copertura in coppi di laterizio.

3 - In particolare negli interventi strutturali è prescritto:

- la sostituzione di orizzontamenti in legno solo con orizzontamenti in legno o legno lamellare, ed in ogni caso non in cemento armato;
- il consolidamento delle parti portanti in muratura con tecniche che ne salvaguardino non solo i caratteri formali, ma anche la funzione statica.

4 - Inoltre negli interventi di ritinteggiatura è prescritta:

- la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati (tipicamente mediante iniezione di miscele aggreganti a tergo dei medesimi) e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia

possibile alcuna ragionevole forma di restauro. In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci e se l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto (sempre che non sia diversamente dimostrato da una approfondita analisi storico-tipologica), a seconda del tipo di edificio, i nuovi andranno eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria (malta di calce e sabbia con finitura al civile o con finitura a grassello di calce);

- l'utilizzo di colore scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. Fino all'approvazione del Piano del Colore sulle scelte cromatiche sarà necessario acquisire il parere vincolante dell'UTC.

Art.19 – Tipologia di intervento edilizio 3 – Restauro architettonico con riarticolazione degli elementi alterati e risanamento e reinserimento architettonico ed urbano

1 – Sono riferiti al presente articolo gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Più precisamente si tratta di interventi che, diversamente da quelli di cui al precedente articolo, possono comprendere anche il ripristino e rinnovo di elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, e la riarticolazione planimetrica interna, nelle parti aggiunte e/o modificate e prive di interesse storico – architettonico.

2 – Negli interventi di tipologia 3 andrà assicurato:

- il restauro conservativo di tutti gli elementi decorativi della facciata (cornici marcapiano, lesene, ornie, mascheroni, portali, ringhiere e mensole metalliche, edicole votive, etc...).
- l'eliminazione dei rivestimenti ceramici esistenti;
- nella sostituzione di infissi, da effettuarsi solo nei casi strettamente necessari, la realizzazione di altri infissi di foggia analoga a quella originaria e compatibili con i caratteri architettonici della facciata, mantenendo invariate le forme e i materiali del tipo tradizionale;
- il ripristino dei tetti a falde e il recupero ed integrazione del manto di copertura in coppi di laterizio.

3 - In particolare negli interventi strutturali è prescritta:

- la sostituzione di orizzontamenti in legno solo con orizzontamenti in legno o legno lamellare, ed in ogni caso non in cemento armato;
- il consolidamento delle parti portanti in muratura con tecniche che ne salvaguardino non solo i caratteri formali, ma anche la funzione statica.

4 - Inoltre negli interventi di ritinteggiatura è prescritta:

- la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere

eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati (tipicamente mediante iniezione di miscele aggreganti a tergo dei medesimi) e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro. In caso di totale rifacimento degli intonaci e se l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto (sempre che non sia diversamente dimostrato da una approfondita analisi storico-tipologica), a seconda del tipo di edificio, i nuovi andranno eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria (malta di calce e sabbia con finitura al civile o con finitura a grassello di calce);

- l'utilizzo di colore scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. Fino all'approvazione del Piano del Colore sulle scelte cromatiche sarà necessario acquisire il parere vincolante dell'UTC.

5 - Nella riarticolazione delle parti alterate è prescritto:

- il ripristino delle bucatore eventualmente alterate, la riapertura di bucatore originarie tamponate e la chiusura di bucatore discordanti con la composizione originaria della facciata;
- l'apertura di nuove bucatore solo nei prospetti secondari, nel rispetto degli allineamenti della facciata e delle dimensioni delle aperture originarie, nonché della statica generale dell'edificio.
- l'abbattimento delle superfetazioni, dei volumi irregolari rispetto alla composizione del volume principale, box auto o depositi nei cortili pertinenziali. Per tali volumi, se regolarmente assentiti, è consentito il recupero della medesima volumetria nell'ambito del volume principale;
- l'abbattimento dei piani realizzati al disopra di cornicioni di coronamento originari (sopraelevazioni, piani attici) e la loro ricostruzione nell'ambito del volume principale. La nuova copertura, anche abitabile, dovrà essere realizzata a falde con manto di copertura in coppi e priva di abbaini;
- il rispetto del posizionamento delle parti comuni (ingresso, scale, cortili) e la loro configurazione spaziale;
- la predisposizione di soluzioni architettoniche adeguatamente studiate, con materiali compatibili e riconoscibili, evitando ricostruzioni in stile e altri elementi di alterazione forzata dei caratteri dell'edificio.

6 - Nell'ambito delle operazioni di cui ai commi 3, 4 e 5 possono essere consentiti incrementi di superficie utile lorda:

- nel caso di realizzazione di nuovi servizi igienici, fino ad un massimo del 5% della SUL esistente regolarmente assentita;
- nel caso di abbattimento e ricostruzione di verande, di superfetazioni, di sopraelevazioni, di volumi irregolari rispetto alla composizione del volume principale, di box auto o depositi nei cortili pertinenziali e ricostruzione degli stessi nell'ambito del volume principale, fino ad un massimo del 10% della SUL esistente regolarmente assentita;
- nel caso di cambio di destinazione d'uso dei piani terra a favore di locali commerciali [C1], fino ad un massimo del 15% della SUL esistente regolarmente assentita;
- in ogni caso negli interventi non dovranno essere aumentate le unità abitative.

Art. 20 – Tipologia di intervento edilizio 4 - Manutenzione straordinaria con riconfigurazione dei prospetti e conservazione degli elementi superstiti

1 – Sono riferiti al presente articolo gli interventi edilizi, nell'ambito dei Nuclei storici, che riguardano *le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.* In particolare gli interventi sono finalizzati al miglioramento dell'impatto urbano degli edifici moderni realizzati in sostituzione totale o parziale di edifici storici preesistenti, in rapporto con il contesto storico ed alla conservazione degli elementi storici superstiti.

2 - Negli interventi di tipologia 4 andrà assicurato:

- il restauro conservativo di tutti gli elementi decorativi superstiti della facciata (cornici marcapiano, lesene, ornie, mascheroni, portali, ringhiere e mensole metalliche, edicole votive, etc...).
- il rispetto del posizionamento delle parti comuni (ingresso, scale, cortili) e della loro configurazione spaziale;
- l'utilizzo di intonaci di tinte a calce; la scelta del colore da impiegarsi deve tenere conto dell'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto. Fino all'approvazione del Piano del Colore sulle scelte cromatiche sarà necessario acquisire il parere vincolante dell'UTC;
- l'eliminazione dei rivestimenti ceramici esistenti;
- nella sostituzione di infissi, l'utilizzo di elementi in legno o elementi metallici rivestiti in legno, utilizzando la medesima tipologia per tutti gli infissi presenti;
- nella sostituzione dei manti di copertura l'utilizzo di coppi di laterizio;
- nella rimodulazione della copertura la realizzazione di tetti termici a falde.
- il rispetto dell'allineamento stradale.
- In particolare nella riarticolazione dei prospetti è prescritta:
 - la regolarizzazione dell'andamento delle bucatore, rispettando le assialità delle bucatore, la regolarità delle dimensioni e, dove è possibile, adeguando l'interpiano agli interpiani dell'edilizia storica adiacente;
 - la rimodulazione di bucatore di dimensioni anomale e di verande;
 - la risagomatura dei balconi continui lungo l'intero fronte e/o profondi più di 70 cm a favore di balconcini separati realizzati in corrispondenza delle bucatore e profondi meno di 70 cm;
 - la predisposizione di soluzioni architettoniche adeguatamente studiate, con materiali compatibili e riconoscibili, evitando ricostruzioni in stile e altri elementi di alterazione forzata dei caratteri dell'edificio.

3 - Nell'ambito delle operazioni di cui ai commi 1 e 2 possono essere consentiti incrementi di superficie utile lorda:

- nel caso di realizzazione di nuovi servizi igienici, fino ad un massimo del 5% della SUL esistente regolarmente assentita;

- nel caso di abbattimento e ricostruzione di verande, di superfetazioni, di volumi irregolari rispetto alla composizione del volume principale, di box auto o depositi nei cortili pertinenziali e ricostruzione degli stessi nell'ambito del volume principale, fino ad un massimo del 15% della SUL esistente regolarmente assentita;
- nel caso di cambio di destinazione d'uso dei piani terra a favore di locali commerciali [C1], fino ad un massimo del 15% della SUL esistente regolarmente assentita.

Art. 21 – Tipologia di intervento edilizio 5 - Manutenzione straordinaria e Ristrutturazione edilizia per il miglioramento del rapporto con il contesto

1 - Sono riferiti al presente articolo tutti gli interventi volti alla ristrutturazione edilizia a parità di volume (fatti salvi i bonus di cui ai successivi commi), vincolata al miglioramento con il contesto. Tali interventi potranno prevedere anche limitate variazioni nella sagoma purchè mirate ad ottenere un migliore rapporto con il contesto circostante, contribuendo a migliorare la leggibilità complessiva degli aggregati storici.

2 – In particolare saranno valutate positivamente per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione i seguenti aspetti:

- il riallineamento con la cortina edilizia storica;
- il riallineamento verticale con gli edifici storici circostanti, in particolare con il resto della cortina;
- l'allineamento delle bucatore e degli interpiani all'edilizia storica contigua;
- per la realizzazione di balconi, bucatore, portoni, passi carrabili la realizzazione di elementi di dimensione congrua a quelli storici, evitando la realizzazione di balconi lungo l'intero sviluppo del fronte;
- nell' articolazione dei prospetti, dove è possibile l'adeguamento dell'interpiano agli interpiani dell'edilizia storica adiacente;
- per gli edifici al di fuori delle cortine l'abbattimento delle parti moderne addossate agli edifici storici e la ricostruzione a distanza di almeno 5 m;
- l'utilizzo, per le soluzioni di dettaglio, di un linguaggio moderno capace di reinterpretare criticamente la cultura materiale locale e in ogni caso non mimetico. Dovranno, in ogni caso, essere evitati elementi "in stile";
- adeguamento igienico – sanitario e sismico.

3 – In ogni caso, negli interventi nella città storica dovranno essere attuati i seguenti accorgimenti:

- nelle ritinteggiature, utilizzo di intonaci di tinte a calce. La scelta del colore da impiegarsi deve conto dell'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto. Fino all'approvazione del Piano del Colore sulle scelte cromatiche sarà necessario acquisire il parere vincolante dell'UTC;
- nella realizzazione degli infissi, utilizzo di elementi in legno o elementi metallici rivestiti in legno, utilizzando la medesima tipologia per tutti gli infissi presenti;
- nella realizzazione dei manti di copertura l'utilizzo di coppi di laterizio.

4 - Nell' ambito delle operazioni di cui al comma 2 , per gli edifici residenziali, ai sensi dell'art. 3 comma 9 septies della L.R. 13/2022 possono essere consentiti incrementi di volumetria pari al 30% della volumetria esistente regolarmente assentita.

Art. 22 – Tipologia di intervento edilizio 6 – Manutenzione straordinaria e Ristrutturazione edilizia con incremento delle prestazioni energetiche ed ambientali

1 – Sono riferiti al presente articolo gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia, riguardanti la trasformazione edilizia di tutti gli elementi edilizi fino alla sostituzione edilizia intesa come demolizione e ricostruzione dei manufatti a parità di volume, fatti salvi i bonus di cui ai commi successivi. Tutti gli interventi edilizi dovranno assicurare alte prestazioni energetiche dell'involucro, l'ottimizzazione dell'esposizione delle superfici finestrate, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, meccanismi di riuso delle acque grigie anche in riferimento all'art. 93 delle NTA ed alle specifiche norme del RUEC sugli obiettivi minimi di prestazione energetica ed ambientale.

2 – Negli interventi di tipologia 6. Sono altresì consentite variazioni di sagoma finalizzate:

- all'allineamento lungo la cortina stradale;
- al miglioramento dell'accessibilità nel lotto di pertinenza;
- al fine di conseguire i distacchi di cui all'art. 9 delle presenti NTA.

3 - Nell' ambito delle operazioni di cui al comma 1 e 2 , per gli edifici residenziali, ai sensi dell'art. 3 comma 9 septies della L.R. 13/2022 possono essere consentiti incrementi di volumetria pari al 30% della volumetria esistente regolarmente assentita.

4 - Nell'ambito delle operazioni di cui al precedente comma possono essere altresì consentiti i seguenti bonus volumetrici:

- bonus derivanti dal D.Lgs 56/2010, dal D.Lgs 115/2008, dal D. Lgs 192/2005 e il dal D. Lgs 311/2006.

Art. 23 – Tipologia di intervento edilizio 7 - Interventi di ampliamento e sopraelevazione

1 – In aggiunta agli interventi di cui ai precedenti articoli, qualora le volumetrie massime realizzabile relative alle norme delle singole zone omogenee lo consentano, sono possibili incrementi volumetrici in ampliamento e in sopraelevazione. Gli interventi di sopraelevazione ed ampliamento sono consentiti fino al raggiungimento di un indice complessivo di fabbricabilità fondiario (If) relativo alle singole parti di territorio come successivamente specificato e nel rispetto delle distanze minime all'art. 8 della presenti NTA. Sono esclusi da tale tipologia di intervento tutti gli edifici d'impianto storico collocati all'esterno del perimetro dei centri storici.

2 – Gli interventi di ampliamento sono consentiti solo nel rispetto delle distanze minime in cui all'art. 8 delle presenti NTA. Inoltre nella configurazione finale si dovrà tener conto degli allineamenti dell'edilizia circostante, al fine di ottenere un miglior inserimento urbano. Inoltre dovranno essere assicurate alte

prestazioni energetiche dell'involucro, l'ottimizzazione dell'esposizione delle superfici finestrate, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, meccanismi di riuso delle acque grigie.

3 – Gli interventi di sopraelevazione sono consentiti nel rispetto dell' $H_{e\ max}$ prescritta per ciascuna zona omogenea. Inoltre nella configurazione finale si dovrà tener conto degli allineamenti verticali dell'edilizia circostante, al fine di ottenere un miglior inserimento urbano. Inoltre dovranno essere assicurate alte prestazioni energetiche dell'involucro, l'ottimizzazione dell'esposizione delle superfici finestrate, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, meccanismi di riuso delle acque grigie.

4 - Nell'ambito delle operazioni di cui al precedente comma possono essere altresì consentiti i seguenti bonus volumetrici:

- bonus derivanti dal D.Lgs 56/2010, dal D.Lgs 115/2008, dal D. Lgs 192/2005 e il dal D. Lgs 311/2006;

5 - Nell'ambito degli interventi di ampliamento e di sopraelevazione è necessario adottare le misure previste all'interno del Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche (PSTSR), approvato con D.G.R. n.488 del 21/09/2012, così come previsto dall'art. 39, comma 4 nelle norme di attuazione del PSAI.

Art. 24 – Tipologia di intervento edilizio 8 - Interventi di nuova edificazione

1 – In aggiunta agli interventi di cui ai precedenti articoli, qualora le volumetrie massime realizzabile relative alle norme delle singole zone omogenee lo consentano, sono possibili interventi di nuova edificazione.

2 – La nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri così come stabiliti negli articoli specifici riguardanti le parti urbane.

3 - Negli interventi di nuova edificazione bisogna altresì tener conto dell'organizzazione urbana complessiva, armonizzando il nuovo intervento al tessuto urbano circostante, sia in riferimento ai distacchi dalle strade e dai confini, sia in riferimento agli allineamenti in alzato.

4 - Nell'ambito delle operazioni di cui al precedente comma possono essere altresì consentiti i seguenti bonus volumetrici:

- bonus derivanti dal D.Lgs 56/2010, dal D.Lgs 115/2008, dal D. Lgs 192/2005 e il dal D. Lgs 311/2006;

Inoltre dovranno essere assicurate alte prestazioni energetiche dell'involucro, l'ottimizzazione dell'esposizione delle superfici finestrate, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, meccanismi di riuso delle acque grigie.

5 - Nell'ambito degli interventi di nuova edificazione è necessario adottare le misure previste all'interno del Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche (PSTSR), approvato con D.G.R. n.488 del 21/09/2012, così come previsto dall'art. 39, comma 4 nelle norme di attuazione del PSAI.

Art. 25 – Tipologia di intervento edilizio 9 - Interventi su strutture provvisionali e baracche

1 – Sono riferiti al presente articolo gli interventi specifici per i manufatti temporanei. Tali manufatti devono presentare le seguenti caratteristiche:

- essere semplicemente poggiati al suolo;
- essere realizzati prevalentemente a secco;
- essere aperti su tre lati.

Sono quindi ammesse solo operazioni di manutenzione volte al mantenimento o all'adeguamento a tali prescrizioni. Non è altresì possibile modificare la natura del manufatto legata alla temporaneità delle strutture ed all'utilizzo di tecnologie smontabili.

2 – Nelle operazioni manutentive dovrà essere garantita la qualità e il decoro dei manufatti, privilegiando l'organicità e la continuità con gli spazi aperti.

Art. 26 – Tipologia di intervento edilizio 10 - Interventi su edifici incompleti e al rustico

1 – Sono riferiti al presente articolo gli interventi specifici per i manufatti allo stato di rustico. Tali manufatti, andranno completati quanto prima in base alle quantità ed alle volumetrie di cui al relativo titolo abilitativo. La Pubblica Amministrazione può diffidare il proprietario fissando un termine improrogabile di inizio lavori, scaduto il quale può eventualmente intervenire coercitivamente rivalendosi per le spese tecniche ed amministrative sul proprietario stesso.

Art. 27 – Tipologia di intervento 11 - Intervento sugli spazi aperti dei nuclei storici

1 – Per gli spazi aperti del nucleo storico vengono introdotti interventi volti al recupero, conservazione e valorizzazione degli spazi aperti di particolare interesse storico e paesaggistico – ambientale (orti urbani, giardini e corti), al ridisegno con aumento della permeabilità dei suoli (spazi pertinenziali pavimentati o parzialmente pavimentati, parcheggi e depositi all'aperto) ed interventi per la viabilità privata.

2 – Interventi volti al recupero, conservazione e valorizzazione. E' possibile realizzare passaggi, vialetti e piazzole pavimentate nel rispetto dell'indice di permeabilità fondiaria (Pf) pari a 0,9 mq/mq. Dovranno in ogni caso essere utilizzati elementi lapidei a giunti inerbiti tali da favorire la permeabilità o pavimentazioni in ghiaia. E' vietato il taglio e l'espianto delle piante di alto fusto e della vegetazione arbustiva. Le essenze da espantare a causa di affezioni fitopatologiche devono essere sostituite con le stesse essenze; qualora si tratti di essenze estranee al contesto paesistico culturale dovranno essere sostituite da specie indigene o compatibili con il suddetto contesto. Sono altresì vietati interventi che prevedano potature drastiche e deturpanti la normale architettura della pianta quali capitozzature, taglio delle branche principali, potature su rami di diametro superiore a cm 15, ecc. Sono fatti salvi gli interventi straordinari a salvaguardia della incolumità delle persone e per ragioni di carattere fitosanitario, previa ordinanza del Sindaco. Le pavimentazioni lapidee e gli elementi di arredo urbano di natura storica comprese quelle delle corti e dei cortili, che rappresentino peculiarità materiche e tecnologiche in riferimento alla cultura materiale locale, saranno oggetto di interventi di restauro e risanamento. In ogni caso ne è vietata la rimozione. In particolare per le corti deve essere garantito altresì il peculiare carattere di spazio di intermediazione tra gli spazi pubblici e gli spazi privati di pertinenza delle singole abitazioni.

3 – Ridisegno degli spazi aperti con mantenimento della permeabilità dei suoli. E' prescritto il mantenimento dei livelli di permeabilità dei suoli essendo vietata la realizzazione di nuove pavimentazioni. In ogni caso dovrà essere rispettato l'indice di permeabilità fondiario riferito alle sole aree coperte di 0,7 mq/mq (Pf). Le aree non permeabili dovranno essere ripavimentate in modo da garantire l'incremento della permeabilità utilizzando elementi a giunti inerbiti, grigliati erbosi, terre stabilizzate o ghiaia sciolta. Non è possibile realizzare superfici asfaltate. Le superfici asfaltate esistenti dovranno invece essere rimosse. Le aree permeabili potranno essere sistemate a prato, ad orto/frutteto o a giardino garantendo in ogni caso la densità arborea pari ad 1 albero ogni 10 mq.

4 – Ridisegno degli spazi aperti con aumento della permeabilità dei suoli. Per spazi pavimentati o parzialmente pavimentati ad uso privato è prescritto l'aumento dei livelli di permeabilità fino al raggiungimento dell'indice di permeabilità fondiario riferito alle sole aree coperte di 0,7 mq/mq (Pf) e della densità arborea pari ad 1 albero ogni 10 mq. Le superfici pavimentate dovranno essere realizzati in maniera da garantire la massima permeabilità dei suoli, preferibilmente con materiali lapidei a giunti inerbiti, con terre stabilizzate o ghiaia sciolta. In ogni caso non è possibile realizzare superfici asfaltate.

5 – Interventi sulla viabilità privata e sui parcheggi privati. Per i tratti di viabilità privata è prevista la ripavimentazione con ghiaia, pietrisco o pietra. In ogni caso sono da evitare pavimentazioni in asfalto. Anche i parcheggi pertinenziali e gli spazi aperti dedicati alla sosta dei veicoli specificamente organizzati per tale scopo dovranno essere ripavimentati con grigliato erboso o altra pavimentazione permeabile. Lungo le strade o i muri di confine dovranno essere realizzate alberature a schermo degli spazi di sosta, con essenze di prima o seconda grandezza tipiche del luogo.

Art. 28 – Tipologia di intervento 12 - Interventi sugli spazi aperti relativi a parti urbane di recente formazione e in fase di consolidamento e alle aree negate

1 – Per gli spazi aperti delle parti urbane di recente formazione e in fase di consolidamento e aree negate vengono introdotti interventi volti al recupero, conservazione e valorizzazione degli spazi agricoli in contesto urbano e periurbano, al ridisegno con aumento della permeabilità dei suoli per quegli spazi caratterizzati da livelli di permeabilità bassi ed interventi di ridisegno con mantenimento dei livelli di permeabilità dei suoli per quegli spazi che hanno già soddisfacenti livelli di permeabilità. Vengono altresì introdotti interventi per la viabilità privata e per le aree pertinenziali di parcheggio. Gli interventi sugli spazi aperti sono attuati nel momento in cui si prevedono interventi edilizi per l'edificio di cui costituiscono la pertinenza. Nei casi di cui all'art. 26 ed all'art. 27 gli interventi di cui al presente articolo riguardano i restanti spazi aperti pertinenziali della nuova costruzione.

2 – **Interventi volti al recupero, conservazione e valorizzazione.** La presenza degli orti, dei frutteti ed degli altri spazi agricoli nell'ambito dei tessuti consolidati è riconosciuta quale elemento da tutelare in riferimento al mantenimento di accettabili livelli di permeabilità dei suoli. Tali aree non possono essere in alcun modo pavimentate. Sono consentiti interventi riconducibili alle pratiche agricole, anche comportanti il taglio di essenze arboree.

3 – **Ridisegno degli spazi aperti con mantenimento della permeabilità dei suoli** E' prescritto il mantenimento dei livelli di permeabilità dei suoli essendo vietata la realizzazione di nuove pavimentazioni. In ogni caso

dovrà essere rispettato l'indice di permeabilità fondiario riferito alle sole aree scoperte di 0,7 mq/mq (Pf). Le aree già pavimentate dovranno essere ripavimentate in modo da garantire l'incremento della permeabilità utilizzando elementi a giunti inerbiti, grigliati erbosi, terre stabilizzate o ghiaia sciolta. Non è possibile realizzare superfici asfaltate. Le superfici asfaltate esistenti dovranno invece essere rimosse. Le aree permeabili potranno essere sistemate a prato, ad orto/frutteto o a giardino garantendo in ogni caso la densità arborea pari ad 1 albero ogni 10 mq.

4 – Ridisegno degli spazi aperti con aumento della permeabilità dei suoli. E' prescritto l'aumento dei livelli di permeabilità fino al raggiungimento dell'indice di permeabilità fondiario riferito alle sole aree coperte di 0,7 mq/mq (Pf) e della densità arborea pari ad 1 albero ogni 10 mq. Le superfici pavimentate dovranno essere realizzati in maniera da garantire la massima permeabilità dei suoli, preferibilmente con elementi a giunti inerbiti, grigliati erbosi, terre stabilizzate o ghiaia sciolta. In ogni caso non è possibile realizzare superfici asfaltate. Le superfici asfaltate esistenti dovranno invece essere rimosse. Le aree permeabili potranno essere sistemate a prato, ad orto/frutteto o a giardino garantendo in ogni caso la densità arborea pari ad 1 albero ogni 10 mq con riferimento ad essenze di seconda o terza grandezza.

5 – Interventi sulla viabilità privata. Per i tratti di viabilità privata è prevista la ripavimentazione con ghiaia o pietrisco. In ogni caso sono da evitare pavimentazioni in asfalto. Anche i parcheggi pertinenziali e gli spazi aperti dedicati alla sosta dei veicoli specificamente organizzati per tale scopo dovranno essere ripavimentati con grigliato erboso o altra pavimentazione permeabile. Lungo le strade o i muri di confine dovranno essere realizzate alberature a schermo degli spazi di sosta, con essenze di prima o seconda grandezza tipiche del luogo.

Art. 29 – Tipologia di intervento 13 – Inserimento delle insegne pubblicitarie e altri elementi di arredo urbano

1 – Per le insegne e i cartelli pubblicitari il PUC, nel rispetto dell'art. 68 – Capo I – Titolo V delle NTA del PTCP, recepisce l'art. 23 del D. Lgs 30 aprile 1992 n. 285 (Codice della strada) e connesse norme regolamentari. Si rimanda al RUEC per le ulteriori specificazioni.

PARTE II – Disciplina del territorio

Titolo V – Articolazione del territorio

Art. 30 – Individuazione dei sistemi e dei sottosistemi di riferimento

1 – Il PUC articola il territorio in sistemi che rappresentano le principali componenti connesse alla rete infrastrutturale ed alla struttura insediativa, produttiva, ambientale del territorio comunale.

2 – In modo particolare il piano individua i seguenti sistemi, articolati ognuno in una serie di sottosistemi come specificato negli articoli successivi:

- il **sistema rurale e del territorio aperto**, diviso nei sottosistemi:

- Verde agricolo di particolare rilevanza paesaggistica;
- Verde agricolo;
- Verde agricolo periurbano;
- Verde interstiziale tra l'asse Autostradale e il tessuto edilizio;
- Sistemazione dei Regi Lagni;

- il **sistema insediativo**, diviso nei sottosistemi:

- Nucleo storico;
- Nucleo storico in zona a rischio;
- Insediamenti urbani consolidati;
- Insediamenti urbani consolidati in zona a rischio;
- Rione GESCAL;
- RC – Aree di integrazione urbanistica a vocazione residenziale integrate con attrezzature e servizi;
- RR - Aree di ristrutturazione urbanistica a vocazione residenziale integrate con attrezzature e servizi

- le **aree speciali**, diviso nei sottosistemi:

- Area industriale esistente e da riqualificare;
- RP – aree di integrazione urbanistica a vocazione produttiva integrate con attrezzature e servizi;
- RN – aree di integrazione urbanistica a vocazione commerciale integrate con attrezzature e servizi;
- Discariche Paenzano;
- Area censita dal PRAE;
- Comparto estrattivo;
- Area già interessata da attività estrattiva;
- Aree di cava esistenti non attive mappate nello PSAI e non identificate dal PRAE.
- Impianto di recupero rifiuti non pericolosi provenienti da operazioni di demolizione (Decreto n. 32 del 24/01/2018 della Direzione Generale per l' Ambiente e l' Ecosistema della Regione Campania)

- il **sistema relazionale**, diviso nei sottosistemi:

- Autostrada A16;
- Strada Statale 7bis;
- Circumvesuviana Napoli-Baiano;

- *Viabilità esistente da potenziare;*
- *Viabilità di progetto;*
- *Intersezione canalizzata di progetto.*

- le **fasce di rispetto**, divise nei sottosistemi:

- *Fascia di rispetto dell' Autostrada;*
- *Fascia di rispetto della Strada Statale;*
- *Fascia di rispetto della Ferrovia;*
- *Fascia di rispetto Cimiteriale;*
- *Fascia di rispetto espansione Cimiteriale;*
- *Fascia di rispetto dell' Autostrada;*
- *Distanza di prima approssimazione (DPA) da linee e cabine elettriche;*
- *Vincolo Paesaggistico - Fascia di rispetto degli Alvei (Decreto legislativo 42/2004 – art.142 e successive modifiche).*

- **Sistemi delle Attrezzature esistenti**

- **Sistemi delle Attrezzature di progetto**

Art. 31 – Equivalenza con zone omogenee ex DM 1444/68

1– Le zone omogenee ex art. 2 del DM 1444/68 sono individuate secondo le seguenti corrispondenze rispetto ai sistemi individuati nell'articolo precedente:

Il sistema insediativo	Nucleo storico	Zona A
	Nucleo storico in zona a rischio	Zona A*
	Insediamenti urbani consolidati	Zona B
	Insediamenti urbani consolidati in zona a rischio	Zona B*
	Rione GESCAL	Zona B
	RC – Aree di integrazione urbanistica a vocazione residenziale integrate con attrezzature e servizi	Zona C
	RR - Aree di ristrutturazione urbanistica a vocazione residenziale integrate con attrezzature e servizi rafforzamento del sistema insediativo di "Schiava di Tufino".	
Le aree speciali	Area industriale esistente da riqualificare	Zona D

	RP – aree di integrazione urbanistica a vocazione produttiva integrate con attrezzature e servizi	Zona D
	RN – aree di integrazione urbanistica a vocazione commerciale integrate con attrezzature e servizi	Zona D
	Discariche Paenzano	Zona F
	Area censita dal PRAE	Zona D
	Comparto estrattivo	Zona D
	Area già interessata da attività estrattiva	Zona D
	Aree di cava esistenti non attive mappate nello PSAI e non identificate dal PRAE.	Zona E*
	Impianto di recupero rifiuti non pericolosi provenienti da operazioni di demolizione (Decreto n. 32 del 24/01/2018 della Direzione Generale per l' Ambiente e l' Ecosistema della Regione Campania)	Zona D
<i>Il sistema rurale e del territorio</i>	Verde agricolo	Zona E
	Verde agricolo periurbano	
	Verde agricolo di particolare rilevanza paesaggistica	
	Verde interstiziale tra l'asse Autostradale e il tessuto edilizio	
	Sistemazione dei Regi Lagni	
<i>Sistemi delle Attrezzature esistenti</i>	Standard urbanistici	Standard D.M. 1444/68
	Attrezzature di interesse generale	Zona F
	Edifici di culto	Zona F
<i>Sistemi delle Attrezzature di progetto</i>	Standard urbanistici	Standard D.M. 1444/68
	Attrezzature di interesse territoriale	Zona F
	Attrezzature di interesse generale	Zona F
	Edifici di culto	Zona F

Titolo VI – Il sistema insediativo-residenziale

Art. 32 – Disciplina generale del Sistema insediativo - residenziale

1 - Le norme del presente Titolo riguardano il sistema insediativo residenziale. Esso è costituito dal nucleo storico, dagli insediamenti consolidati, dagli insediamenti per l'edilizia economica e popolare e le aree di integrazione urbanistica a vocazione residenziale.

Tali unità di morfologia sono riportate e delimitate nella tavola D1.

2 – Il PUC specificherà nei successivi articoli tutte le azioni concesse, tutti i parametri e le relative destinazioni d'uso concesse per ogni singola zona omogenea a carattere residenziale.

Art. 33 –Nuclei Storici

1 – Le norme del presente Titolo riguardano le Unità di morfologia urbana di antico impianto comprese entro i limiti del centro storico, così come delimitato nella tavola D1a e D1b, riconducibili alle quattro località di Tufino, Risigliano, Vignola e Schiava. Tali unità di morfologia, a cui il PUC riconosce valore storico-architettonico e documentario, sono costituite da isolati o aggregati di edifici che presentano regole omogenee d'impianto, rapporti similari con i tracciati nonché una prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale.

2 – Il PUC per la città storica mira alla tutela ed alla conservazione urbana, da un lato non ammettendo nessun aumento di volumetria al di fuori dei meccanismi di premialità ed incentivazione riferiti alle modalità di intervento di cui al Titolo IV.

3 – All'interno della città storica valgono altresì negli interventi edilizi, in linea generale, le seguenti prescrizioni:

- il divieto di riutilizzare materiali diversi dagli originali negli interventi sui muri portanti ammalorati, nonché negli interventi di consolidamento e demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale;
- il divieto di sostituire infissi, serramenti e manti di copertura dei tetti con altri di caratteristiche diverse da quelli esistenti o comunque non assimilabili agli originari nonché il divieto di sostituzione di recinzioni e cancelli con altri di caratteristiche non assimilabili agli originari;
- il mantenimento degli allineamenti dei fronti lungo il perimetro del sedime storico accertato tramite il confronto catastale;
- il recupero degli spazi liberi (orti, giardini, cortili) esistenti in epoca storica riscontrabili dai confronti catastali e dalla documentazione disponibile;
- l'obbligo di utilizzo di materiali, forme, proporzioni, rapporto fra vuoti e pieni ed altri accorgimenti compositivi atti a facilitare un armonico inserimento dell'edificio nel contesto circostante;
- l'obbligo di non alterare la linea di gronda storicamente accertata;
- il mantenimento degli Indici di fabbricabilità fondiaria (If) e di utilizzazione fondiaria (Uf), fatti salvi gli incrementi premiali di cui ai successivi articoli;

- il mantenimento dell'altezza massima degli edifici (He) pari o inferiore a quello esistente ed in ogni caso mai superiore a quello degli edifici contigui (in cortina) o circostanti (fuori cortina);
- il mantenimento del rapporto di copertura (IC) pari a quello esistente. Nell'ambito degli incrementi premiali, di cui ai successivi articoli andrà comunque rispettato il $IC = 0,7 \text{ mq/mq}$.

4 – Al fine della definizione della modalità di intervento consentita per gli edifici ricadenti nei nuclei storici, i soggetti aventi titolo a richiedere il titolo abilitativo compileranno una scheda i cui contenuti sono dettagliatamente specificati nel RUEC. Tale scheda, da presentare al momento della richiesta del titolo abilitativo stesso, è finalizzata a determinare la classificazione tipo – morfologica dell'edificio e la definizione del singolo intervento ammesso sull'edificio. Al fine della determinazione degli interventi, i richiedenti dovranno fornire una documentazione fotografica, un rilievo dettagliato degli edifici, un'approfondita analisi storica documentaria e una ricostruzione dettagliata delle trasformazioni subite nel tempo dagli edifici. Nel RUEC verranno specificati i documenti necessari che il richiedente dovrà allegare alla scheda all'atto della richiesta di permesso di costruire. L'UTC, a momento del rilascio del titolo abilitativo valuterà la coerenza tra contenuti della scheda e proposta di intervento.

5 – L'assegnazione della singola modalità di intervento sarà conforme alla classificazione tipo – morfologica dedotta. La scheda di cui al comma 4 potrà confermare la classificazione proposta nelle tavole di analisi C2.1. oppure proporre una diversa adeguatamente motivata, senza che questo comporti variazione al PUC.

6 – Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali (R1) (R3), per i servizi (S) e quelle turistico-ricettive (T2) e (T3). Sono inoltre possibili utilizzazioni commerciali nel limite degli esercizi di vicinato (C1) con superficie di vendita non superiore a 150 mq, nonché piccole produzioni manifatturiere (P1). Sono altresì ammesse tutte le destinazioni d'uso finalizzate all'attuazione del programma di valorizzazione di cui ai successivi commi 7, 8 e 9. Per il nucleo di Schiava sono altresì consentite le destinazioni d'uso di tipo (C2); (C3); (T1); (P3) e (P7).

INTERVENTI EDILIZI/ TIPOLOGIE EDILIZIE		Intervento (2) Restauro architettonico	Intervento (3) Restauro architettonico con riconfigurazione degli elementi alterati, risanamento e reinserimento architettonico	Intervento (4) Manutenzione straordinaria con riconfigurazione dei prospetti e conservazione degli elementi superstiti	Intervento (5) Riconfigurazi one volumetrica per il migliorament o del rapporto con il contesto	Intervento (10) Interventi su edifici incompleti ed al rustico
Palazzetto						
Edifici di base blocco isolati						
Edifici di base blocco a formazione di cortina						
Edifici di base blocco a formazione di cortili						
Edificio moderni di sostituzione edilizia	Edifici unifamiliari					
	Edifici in linea					
	Villini semplici					
	Edifici plurifamiliari					
	Capannoni					
Edifici non classificabili (ruder, rustici)						

7 - Il PUC, promuove per i nuclei storico di Tufino la valorizzazione conferendogli un ruolo centrale nel processo di sensibilizzazione sui temi della differenziazione dei rifiuti, del riciclo, dell'economia sostenibile e circolare. Infatti l'obiettivo è di creare all' interno di questi alloggi sottoutilizzati posti a piano terra e definiti "malsani" dalle linee guida provinciali un sistema di laboratori ed iniziative che mirino

- ad aumentare la consapevolezza dei cittadini sulla necessità di una gestione integrata dei rifiuti alla quale ciascuno deve contribuire in modo attivo;
- ottimizzare il servizio di raccolta porta a porta rendendo tracciabile il percorso del conferimento dei rifiuti;
- a sensibilizzare ed indurre comportamenti virtuosi e sostenibili verso l'ambiente, prevenendo casi di degrado ambientale (abbandoni, mancata raccolta differenziata);

- a promuovere adeguati processi educativi al fine di favorire il cambiamento nei comportamenti e nelle abitudini, attivando atteggiamenti di rispetto nei confronti dell'ambiente ed una corretta conoscenza del ciclo dei rifiuti e del loro smaltimento;
- a promuovere, laddove fosse possibile, delle strategie di riutilizzo dei prodotti per evitare il conferimento in discarica degli imballaggi;
- ad eliminare le piccole discariche abusive agli angoli delle strade secondarie, nei luoghi fuori mano, nei luoghi di particolare pregio paesaggistico e naturalistico, per consentire agli abitanti ed ai turisti di effettuare passeggiate ecologiche;
- ad avviare validi processi di comunicazione per fornire informazioni che possano delucidare i cittadini in merito agli atteggiamenti da adottare per sostenere la raccolta differenziata;
- a promuovere sinergie tra l'ente pubblico, le associazioni, gli enti ed Consorzi che si occupano della raccolta differenziata ed i volontari per elaborare strategie di rete mirate alla creazione di una coscienza ecologica ed ambientale nella popolazione;
- a promuovere il Servizio Civile tra i giovani del territorio, utilizzando i mezzi messi a disposizione dell'Ente, quale ad esempio il sito web istituzionale, che potrà consentire, non solo, la diffusione di messaggi mediatici, ma anche la strutturazione di uno sportello ambientale e di un Forum di discussione, specie in ambito giovanile, sulla diffusione della cultura eco-ambientale.

All'interno di questo processo il PUC prevede il coinvolgimento:

- dell'Amministrazione, offrendo servizi adeguati, cercando di interpretare e provvedere ai bisogni del cittadino-utente-cliente che costituisce una risorsa che può essere persa a favore di quelle aree dove la qualità della vita è più elevata, intesa come intreccio tra qualità ambientale e degli spazi costruiti, condizioni economiche e di benessere e coesione sociale;
- dei cittadini;
- delle scuole, luogo in cui i cittadini di domani vengono formati e guidati nella conoscenza di ciò che li circonda. In questo senso, oggi sempre di più l'educazione ambientale assume un ruolo chiave all'interno delle aule scolastiche. Insegnare ai giovani il rispetto per l'ambiente, la distinzione fra energie rinnovabili e non rinnovabili, le cause che provocano l'inquinamento ambientale e come sprecare meno risorse, diventa imprescindibile per poter formare dei cittadini consapevoli e in grado di agire un domani per il bene della comunità;
- delle associazioni di volontariato, offrendo un aiuto concreto sul territorio attraverso servizi ai cittadini, avviando anche un processo di sensibilizzazione ed educazione tra i più giovani;
- tecnici specializzati, mettendo a disposizione di tutti le loro esperienze e qualifiche.

8 - Negli Atti di programmazione degli interventi sono individuati:

- i temi di riferimento relativamente alla valorizzazione di ciascun nucleo storico: Tufino, Risigliano, Vignola e Schiava;

- Gli alloggi “malsani” potenzialmente soggetti a cambi di destinazioni d’uso e le nuove destinazioni d’uso preferibilmente introducibili;
- Il programma di funzionalizzazione degli spazi pubblici, che costituiscono il sistema che alimenta e rende possibili le relazioni umane, e perciò sono la base necessaria ed irrinunciabile alla messa in atto di una rivitalizzazione della città contemporanea;

9 – L’attuazione del programma di valorizzazione avverrà secondo le forme di cui all’art. 14 delle presentii. Nelle more nelle attuazione di tale programmi sono sempre consentiti tutti gli interventi di cui ai precedenti commi 4, 5 e 6.

10 - Per il nucleo storico di Schiava, che presenta scarse persistenze storico – testimoniali e si presta all’introduzione di interventi di più ampia portata in riferimento alla necessità di valorizzazione in un’ottica di preminente carattere commerciale è sempre possibile attuare gli ampliamenti di cui alla Tipologia di intervento 6 (art. 21 delle NTA) che, nel caso di specie, sono elevati al 50% della volumetria esistente ed è sempre consentita la piena compatibilità con i benefici derivanti dai dispositivi di agevolazione edilizia quali Superbonus e Sismabonus.

11 – Ai fini dell’interesse pubblico finalizzato alla realizzazione di interventi di verde e parcheggio nell’ambito dei centri storici è sempre consentita a demolizione senza ricostruzione di immobili purchè l’Ufficio tecnico verifichi puntualmente l’assenza di particolare interesse storico, culturale e testimoniale.

12 – Per le parti dei nuclei storici individuate nelle tavole D1a e D1b come “Nucleo storico in aree a rischio idrogeologico” ed interessate da livelli di pericolosità tali da generare un rischio idraulico atteso elevato o molto elevato, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui al Titolo II, Capi I, II e III delle Norme tecniche di attuazione del Piano Stralcio per l’assetto idrogeologico della ex AdB della Campania Centrale. Qualora da studi di riclassificazione approvati dal Distretto Idrografico successivamente all’approvazione del PUC emerga l’assenza di rischi idrogeologici, tali aree classificate saranno automaticamente soggette alle medesime norme degli altri nuclei storici.

Art. 34 –Insediamenti urbani consolidati

1 – Le norme del presente Titolo riguardano le Unità di morfologia urbana di impianto successivo al 1954 delimitati nella tavola D1a e D1b caratterizzate da maglie di tessuto urbano generalmente regolare con densità generalmente alte o medie ed in pochi punti non del tutto complete.

2 – Il PUC per la città consolidata mira all’incremento degli standard qualitativi, attraverso il miglioramento delle prestazioni energetico – ambientali dell’edilizia esistente, l’introduzione di funzioni complementari ed alternative alla residenza, l’aumento della permeabilità degli spazi aperti e l’integrazione del sistema di spazi pubblici esistente. Al di fuori dei Comparti Perequativi sono consentiti solo interventi di trasformazione edilizia senza sostanziali incrementi edilizi. Soltanto in limitati casi di lotti non edificati o sottoutilizzati, di dimensione significativa e in condizioni di densità edilizia compatibile, è possibile introdurre la possibilità di sviluppare cubature.

3 – All’interno della città consolidata valgono per gli interventi edilizi, in linea generale, le seguenti prescrizioni:

- devono essere previste misure per il contenimento dei consumi energetici ed idrici e l' utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, ai sensi del RUEC e della normativa nazionale e regionale vigente;
- i parcheggi pertinenziali (cioè di pertinenza dei fabbricati civili e privati e corrispondenti ad 1 mq di superficie a parcheggio ogni 10 mc di volume edificato) sia esterni che interrati, devono trovare posto all'interno della superficie fondiaria del lotto di pertinenza;
- si devono prevedere per le aree scoperte interventi di manutenzione e ripavimentazione, nel rispetto di un indice minimo di Permeabilità Fondiario (Pf) riferito al solo spazio non costruito pari a 0,7 mq/mq;
- il divieto di realizzare nuove pavimentazioni in materiali bituminosi anche in aree destinate a parcheggi pertinenziali.

4 – All'interno della città consolidata sono consentite le seguenti modalità di intervento : (1); (6); (7); (8); (9) (10) e per gli spazi aperti (12) secondo i seguenti indici

- Plafond residenziale 1 mc/mq;
- Pf riferito alle sole parti scoperte 0,7 mq/mq;
- He massima 12 m;
- Distanze minime nel rispetto dell'art. 8 delle presenti NTA.

5 – Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali (R), per i servizi (S) e quelle turistico-ricettive (T2), nonché piccole produzioni manifatturiere (P1) e commercio e riparazione di autoveicoli e motocicli (P3) e riparazione beni personali e per la casa (P5). Sono inoltre possibili utilizzazioni commerciali nel limite degli esercizi di vicinato (C1). Per gli insediamenti urbani consolidati di Schiava e per quelli disposti lungo la Strada provinciale per Schiava (c.d. contrada Cesine) sono altresì consentite destinazioni d'uso di tipo (C2), (C3) (P3) (P7) e (T1).

10 – Per le parti insediamenti urbani consolidati individuate nelle tavole D1a e D1b come "Insediamenti urbani consolidati in aree a rischio idrogeologico" ed interessate da livelli di pericolosità tali da generare un rischio idraulico atteso elevato o molto elevato, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui al Titolo II, Capi I, II e III delle Norme tecniche di attuazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico della ex AdB della Campania Centrale. Qualora da studi di riclassificazione approvati dal Distretto Idrografico successivamente all'approvazione del PUC emerga l'assenza di rischi idrogeologici, tali aree classificate saranno automaticamente soggette alle medesime norme degli altri insediamenti urbani consolidati.

Art. 35 – Aree di integrazione urbanistica a vocazione residenziale integrate con attrezzature e servizi – Comparti Perequativi RC

1 - Nell'ambito degli Insediamenti urbani consolidati sono individuati i Comparti Perequativi di completamento urbano. Nell'elaborato API2 sono riportati planovolumetrici indicativi della soluzione di progetto con l'indicazione prescrittiva degli eventuali nuovi tracciati viari. Per gli altri aspetti regolamentari si fa riferimento all'art. 13 delle presenti NTA ed al RUEC.

2 – I comparti perequativi RC sono riferiti ad aree non edificate di notevole dimensione all'interno della maglia urbana degli Insediamenti urbani consolidati. L'attuazione del comparto rende possibile ampliare gli spazi pubblici finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbano e al miglioramento della qualità della vita dei cittadini.

Il comparto è regolato dai seguenti parametri:

- Plafond totale 1 di cui:
 - o Plafond relativo alle destinazioni d'uso (R1): 0,3 mc/mq;
 - o Plafond relativo alle destinazioni d'uso a funzioni terziarie (S1), (S2), (S3), (S4) e commerciali (C1), (C2): 0,4 mc/mq;
 - o Plafond relativo alle destinazioni d'uso ad attrezzature sportive private (S5): 0,3 mc/mq;
- He max (residenziale) 11 m;
- Pf (riferito alle sole parti scoperte) pari a 0,7 mq/mq;
- Distanze minime nel rispetto dell'art. 8 delle presenti NTA.

3 - Le aree da cedere sono pari al 20% dell'intera superficie compresa nel comparto. Le aree pubbliche da cedere dovranno essere così tematizzate:

- realizzazione di verde attrezzato di completamento a quello di progetto e di parcheggi per il comparto RC1;
- realizzazione di verde attrezzato per il comparto RC2 e di parcheggi;
- realizzazione di verde attrezzato e di parcheggi per il comparto RC3;
- realizzazione di verde attrezzato per il comparto RC4;
- realizzazione di verde attrezzato di servizio alla scuola per il comparto RC5;
- realizzazione di verde attrezzato per il comparto RC6;
- realizzazione di verde attrezzato e di parcheggi per il comparto RC7;
- realizzazione di verde attrezzato e di parcheggi per il comparto RC8;
- realizzazione di verde attrezzato di supporto al nuovo parco sportivo per il comparto RC9;

4 – All'interno delle aree di integrazione urbanistica valgono per gli interventi edilizi, in linea generale, le seguenti prescrizioni:

- devono essere previste misure per il contenimento dei consumi energetici ed idrici e l' utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, ai sensi del RUEC e della normativa nazionale e regionale vigente;
- i parcheggi pertinenziali (cioè di pertinenza dei fabbricati civili e privati e corrispondenti ad 1 mq di superficie a parcheggio ogni 10 mc di volume edificato) sia esterni che interrati, devono trovare posto all'interno della superficie fondiaria del lotto di pertinenza;
- il divieto di realizzare nuove pavimentazioni in materiali bituminosi anche in aree destinate a parcheggi pertinenziali.

5 – All'interno di queste aree è necessario adottare le misure previste all'interno del Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche (PSTSRI), approvato con D.G.R. n.488 del 21/09/2012, così come previsto dall'art. 39, comma 4 nelle norme di attuazione del PSAI. Inoltre, per una maggiore salvaguardia da eventuali fenomeni di allagamento, bisogna evitare di provocare incrementi del grado di riempimento dei sistemi di drenaggio naturale e/o artificiale di valle.

6 – Ai fini di una corretta gestione ed utilizzo delle risorse idriche, finalizzate alla loro regimazione, depurazione e tutela ed in un'ottica di risparmio idrico, bisognerà fornire un'idonea documentazione che contenga relazioni e grafici relativi alle reti idriche e fonti di approvvigionamento; relazioni e grafici relativi alle reti fognarie, con particolare riferimento all'impiego di reti separate, ai punti di recapito e ai sistemi di depurazione, accumulo e riutilizzo delle risorse depurate; relazioni e grafici relativi agli interventi di tutela qualitativa delle risorse idriche superficiali e sotterranee.

Art. 36 – Area di ristrutturazione urbanistica a vocazione residenziale integrate con attrezzature e servizi – Comparto Perequativo RR

1 – In un'area di intermediazione tra il nucleo storico e gli insediamenti urbani consolidati il PUC individua un comparto perequativo per il recupero di un'area di sedime di un manufatto demolito.

2 – Il PUC prevede la ricostruzione del manufatto demolito a parità di volumetria legittimamente preesistente con variazione di sagoma e sedime e la cessione di aree per la realizzazione di un parcheggio lungo via San Bartolomeo e un collegamento pedonale con l'area del Municipio, per un totale di aree da cedere pari al 20% del comparto.

3 – L'intervento si attua mediante Permesso di Costruire convenzionato. Al titolo abilitativo dovrà essere allegata una perizia giurata corredata di adeguato materiale documentale tesa a dimostrare la consistenza volumetria preesistente e la sua legittimità. Una volta determinata la volumetria preesistente questa potrà essere incrementata del 20%. Una volta definita la volumetria di progetto questa potrà essere destinata per metà ad attività Residenziali (R1) per metà ad attività di tipo (C1), (S1), (S2), (S3), (S4) e (P1). L'altezza massima non potrà essere superiore a quella preesistente. Per le distanze si rimanda all'art.8.

Art. 37 – Interventi diretti nei Complessi di Edilizia Economica e popolare – il Rione GESCAL

1 – Il PUC Individua nei Complessi di Edilizia Economica e Popolare ai margini della città consolidata, le parti residenziali realizzate in virtù dei PEEP di località Tufino-Ponticchio. Per queste parti di città il PUC mira all'incremento degli standard qualitativi, attraverso il miglioramento delle prestazioni energetico – ambientali dell'edilizia esistente, l'aumento della permeabilità degli spazi aperti e l'inserimento di nuove attività.

2 – Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi in modalità (1), e (6) senza incrementi volumetrici oltre alle primalità previste nelle specifiche modalità di intervento. Al fine della riqualificazione funzionale dell'intero complesso è consentita a realizzazione di corpi edilizi autonomi (modalità di intervento 8), nell'ambito delle aree pertinenziali, destinati esclusivamente ad attività di tipo (C1) ed (S). la realizzazione di detti manufatti è subordinata alla predisposizione di un progetto unitario come previsto al seguente comma 5.

3 – Per gli spazi aperti privati pertinenziali sono consentiti interventi di manutenzione degli spazi verdi senza possibilità di incremento delle superfici permeabili. Le superfici pavimentate, in particolar modo quelle asfaltate, dovranno essere ripavimentate con sistemi volti all'aumento della permeabilità dei suoli, quali battuti in terra rinforzata, pavimentazioni e giunti inerbati, etc...E' vietato l'abbattimento delle alberature esistenti. In caso di forzato abbattimento per motivi di sicurezza o igienico-sanitari, è prevista la sostituzione con alberature della stessa specie.

4 – Al fine di garantire un adeguamento degli standard residenziali per gli edifici realizzati è consentito l'accorpamento delle unità immobiliari ed una diversa articolazione all'interno dei corpi edilizi delle unità immobiliari, purché tali operazioni non generino aumenti di volumetria e/o di superficie.

5 – Con le modalità di cui all'art. 14 l'Amministrazione comunale predispone un progetto unitario od iqualificazione delle aree comuni del rione GESCAL finalizzato a perseguire i seguenti obiettivi:

- riorganizzazione delle viabilità interna, delle aree verdi e degli spazi pavimentati finalizzata ad una maggiore unitarietà delle aree pubbliche, un incremento del verde, un rafforzamento dei percorsi lenti. L'obiettivo da perseguire è quello di realizzare due piazze centrali ad est ed ovest dell'insediamento;
- accorpamento delle aree di parcheggio pertinenziale preferibilmente ai bordi del complesso GESCAL con la possibilità altresì di utilizzazione dei porticati al di sotto dei corpi di fabbrica per la realizzazione di box pertinenziali;
- realizzazione di volumetrie commerciali e per servizi;
- migliore connessione con la scuola e con le altre aree verdi di progetto.

6 - L'attuazione di tali interventi deve essere regolata dai seguenti parametri:

- volumetria massima realizzabile per i nuovi corpi di fabbrica: 10.000. mc;
- H_e massima per la realizzazione dei nuovi corpi di fabbrica: 4 m;
- Densità arborea ed arbustiva complessiva: 1 esemplare/25 mq;
- P_f riferita alle aree scoperte: 0, 7 mq/mq.

Titolo VII – Le Aree Speciali

Art. 38 –Aree industriali esistenti e da riqualificare

1 – Il PUC riconosce come Aree industriali esistenti e da riqualificare, quelle aree su cui vi sono insediamenti produttivi esistenti, sviluppatasi tra l'altro in aree limitrofe principalmente con il contesto urbano delle cave. Per tali complessi produttivi il PUC mira all'incremento degli standard qualitativi, attraverso il miglioramento delle prestazioni energetico – ambientali dell'edilizia esistente, al potenziamento dell'attrattività economica delle aree e delle strutture esistenti, l'aumento della permeabilità degli spazi aperti e all'integrazione del sistema di spazi pubblici esistente.

2- All'interno dell'insediamento produttivo valgono per gli interventi edilizi, in linea generale, le seguenti prescrizioni:

- devono essere previste misure per il contenimento dei consumi energetici ed idrici e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, ai sensi del RUEC e della normativa nazionale e regionale vigente;
- i parcheggi pertinenziali (cioè di pertinenza dei fabbricati civili e privati e corrispondenti ad 1 mq di superficie a parcheggio ogni 10 mc di volume edificato, fatto salvo le norme settoriali per l'esercizio di talune attività determinanti superfici di parcheggio maggiori) sia esterni che interrati, devono trovare posto all'interno della superficie fondiaria del lotto di pertinenza e sono esclusi dal calcolo della volumetria;
- i depositi e le aree per lo stoccaggio all'aperto devono essere collocati lontano dagli assi stradali, in posizione più interna rispetto al lotto e schermati con alberature di prima grandezza. In ogni caso si prescrive la realizzazione di fasce verdi alberate lungo l'intero perimetro del lotto.
- la realizzazione di depositi all'aperto, di pensiline e di capanni deve rispettare il criterio di unitarietà dei volumi edilizi e di decoro, privilegiando pensiline e tettoie integrate con i sistemi di copertura evitando soluzioni dal carattere precario e disordinato
- si devono prevedere per le aree scoperte interventi di manutenzione e ripavimentazione, nel rispetto di un indice minimo di Permeabilità Fondiario (Pf) riferito al solo spazio non costruito pari a 0,7 mq/mq;
- il divieto di realizzare nuove pavimentazioni in materiali bituminosi anche in aree destinate a parcheggi pertinenziali.

3 - Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (tipologia I) con conservazione della destinazione d'uso (P). Tale destinazione d'uso deve intendersi in senso ampio, prevedendo anche la possibilità di destinazioni d'uso (S1), (C1) e (C2) nel rispetto degli Standard urbanistici . In altresì sempre consentito anche cambio di destinazione d'uso del 20% della volumetria esistente assentita per la realizzazione di attività terziarie e commerciali, purché strettamente connesse alla gestione e vendita dei prodotti e semilavorati relativi al complesso produttivo di pertinenza. Inoltre sono consentiti interventi secondo la tipologia (1) ,(6) ed (8) secondo i seguenti indici:

- Indice di Copertura (IC) 0,35 mq/mq
- He massima : 9 m
- Pf (riferito alle sole parti scoperte) pari a 0,5 mq/mq.
- Distanze minime nel rispetto dell'art. 8 delle presenti NTA.

Art. 39 – Aree di integrazione urbanistica a vocazione produttiva integrate con attrezzature e servizi – Comparti Perequativi RP

1 - Nell'ambito delle Aree Speciali sono individuati 4 Comparti Perequativi di completamento relativo all'ampliamento dell' area produttiva esistente. Nell'elaborato D3 sono riportati i planovolumetrici indicativi della soluzione di progetto con l'indicazione prescrittiva degli eventuali nuovi tracciati viari. Per gli altri aspetti regolamentari si fa riferimento all'art. 13 delle presenti NTA ed al RUEC.

2 – Il comparti perequativi RP sono regolamentati dai seguenti parametri:

- Plafond produttivo (P): 2 mc/mq;
- He max 11 m (ad eccezione di silos ed altre volumetrie tecniche legate alle specifiche produzioni);
- Pf (riferito alle sole parti scoperte) pari a 0,7 mq/mq;
- Distanze minime nel rispetto dell'art. 8 della presenti NTA.

Le aree da cedere sono pari al 30% dell'intera superficie compresa nel comparto. Tali aree concorreranno alla realizzazione di verde attrezzato e parcheggi a protezione del tessuto edificato. In ogni caso valgono le seguenti prescrizioni:

- devono essere previste misure per il contenimento dei consumi energetici ed idrici e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, ai sensi del RUEC e della normativa nazionale e regionale vigente;
- i parcheggi pertinenziali (cioè di pertinenza dei fabbricati civili e privati e corrispondenti ad 1 mq di superficie a parcheggio ogni 10 mc di volume edificato, fatto salvo le norme settoriali per l'esercizio di talune attività determinanti superfici di parcheggio maggiori) sia esterni che interrati, devono trovare posto all'interno della superficie fondiaria del lotto di pertinenza e sono esclusi dal calcolo della volumetria;
- i depositi e le aree per lo stoccaggio all'aperto devono essere collocati lontano dagli assi stradali, in posizione più interna rispetto al lotto e schermati con alberature di prima grandezza. In ogni caso si prescrive la realizzazione di fasce verdi alberate lungo l'intero perimetro del lotto.
- la realizzazione di depositi all'aperto, di pensiline e di capanni deve rispettare il criterio di unitarietà dei volumi edilizi e di decoro, privilegiando pensiline e tettoie integrate con i sistemi di copertura evitando soluzioni dal carattere precario e disordinato
- si devono prevedere per le aree scoperte interventi di manutenzione e ripavimentazione, nel rispetto di un indice minimo di Permeabilità Fondiario (Pf) riferito al solo spazio non costruito pari a 0,7 mq/mq;
- il divieto di realizzare nuove pavimentazioni in materiali bituminosi anche in aree destinate a parcheggi pertinenziali.

3- Nell'ambito delle aree di integrazione urbanistica a vocazione produttiva integrate con attrezzature e servizi è necessario adottare le misure previste all'interno del Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche (PSTSR), approvato con D.G.R. n.488 del 21/09/2012, così come previsto dall'art. 39, comma 4 nelle norme di attuazione del PSAI. Inoltre, per una maggiore salvaguardia da eventuali fenomeni di allagamento, bisogna evitare di provocare incrementi del grado di riempimento dei sistemi di drenaggio naturale e/o artificiale di valle.

4 – Ai fini di una corretta gestione ed utilizzo delle risorse idriche, finalizzate alla loro regimazione, depurazione e tutela ed in un'ottica di risparmio idrico, bisognerà fornire un'idonea documentazione che contenga relazioni

e grafici relativi alle reti idriche e fonti di approvvigionamento; relazioni e grafici relativi alle reti fognarie, con particolare riferimento all'impiego di reti separate, ai punti di recapito e ai sistemi di depurazione, accumulo e riutilizzo delle risorse depurate; relazioni e grafici relativi agli interventi di tutela qualitativa delle risorse idriche superficiali e sotterranee.

Art. 40 – Aree di integrazione urbanistica a vocazione commerciale integrate con attrezzature e servizi – Comparti Perequativi RN

1 - Nell'ambito delle Aree Speciali sono individuati i Comparti Perequativi a vocazione commerciale. Nell'elaborato D3 sono riportati i planivolumetrici indicativi della soluzione di progetto con l'indicazione prescrittiva degli eventuali nuovi tracciati viari. Per gli altri aspetti regolamentari si fa riferimento all'art. 13 delle presenti NTA ed al RUEC.

2 – Il comparto perequativo RN è regolamentato dai seguenti parametri:

- Plafond commerciale (C1) (C2) (C3) (C4) (C5) e connessi depositi di stoccaggio e magazzini (P7): 2 mc/mq;
- H. max 11 m;
- Pf (riferito alle sole parti scoperte) pari a 0,7 mq/mq;
- Distanze minime nel rispetto dell'art. 8 della presenti NTA

3 - Le aree da cedere sono pari al 40% dell'intera superficie compresa nel comparto. Le aree pubbliche da cedere dovranno essere così tematizzate:

- realizzazione di verde attrezzato e di parcheggi per il comparto RN1;
- realizzazione di verde attrezzato e di parcheggi per il comparto RN2;
- realizzazione di verde attrezzato per il comparto RN3;
- realizzazione di verde attrezzato e di parcheggi per il comparto RN4;
- realizzazione di verde attrezzato e di parcheggi per il comparto RN5;
- realizzazione di verde attrezzato e di parcheggi per il comparto RN6;
- realizzazione di verde attrezzato per il comparto RN7;

4 – All'interno delle aree di integrazione urbanistica valgono per gli interventi edilizi, in linea generale, le seguenti prescrizioni:

- devono essere previste misure per il contenimento dei consumi energetici ed idrici e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, ai sensi del RUEC e della normativa nazionale e regionale vigente;
- i parcheggi pertinenziali, calcolati sulla base delle norme dello SIAD ovvero in base alle prescrizioni di cui alla L.R. n. 7 /2020 devono trovare posto all'interno della superficie fondiaria del lotto di pertinenza e possono essere sia interrati che fuori terra;
- il divieto di realizzare nuove pavimentazioni in materiali bituminosi anche in aree destinate a parcheggi pertinenziali.

5 - Qualora da verifiche di dettaglio o da studi di riclassificazione approvati dal Distretto Idrografico Autorità di Bacino emerga la compatibilità idrogeologica degli interventi, l'area classificate come RN* "**Area di integrazione urbanistica a vocazione commerciale integrate con attrezzature e servizi subordinate**

ad una verifica dei livelli di pericolosità idrogeologica” potrà essere attuata unitamente al comparto RN1 con le medesime modalità, destinazioni d’uso, indici e parametri.

- a parcheggi pertinenziali.

6 - Nell’ambito delle aree di integrazione urbanistica a vocazione commerciale integrate con attrezzature e servizi è necessario adottare le misure previste all’interno del Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche (PSTSR), approvato con D.G.R. n.488 del 21/09/2012, così come previsto dall’art. 39, comma 7 nelle norme di attuazione del PSAI. Inoltre, per una maggiore salvaguardia da eventuali fenomeni di allagamento, bisogna evitare di provocare incrementi del grado di riempimento dei sistemi di drenaggio naturale e/o artificiale di valle.

8 – Ai fini di una corretta gestione ed utilizzo delle risorse idriche, finalizzate alla loro regimazione, depurazione e tutela ed in un’ottica di risparmio idrico, bisognerà fornire un’idonea documentazione che contenga relazioni e grafici relativi alle reti idriche e fonti di approvvigionamento; relazioni e grafici relativi alle reti fognarie, con particolare riferimento all’impiego di reti separate, ai punti di recapito e ai sistemi di depurazione, accumulo e riutilizzo delle risorse depurate; relazioni e grafici relativi agli interventi di tutela qualitativa delle risorse idriche superficiali e sotterranee.

Art. 41 –Discariche Paenzano

1 - Il PUC individua le due discariche Paenzano esistenti. La discariche, esaurite per i conferimenti dei rifiuti, allo stato attuale sono in fase di gestione post operativa.

2 – Il PUC recepisce le normative di settore relative alle due discariche, promuovendone tutte le azioni tese al contenimento dell’impatto paesaggistico ed ambientale nonché le azioni tese allo sfruttamento energetico. Sono quindi consentiti interventi di nuova edificazione finalizzati a tali scopi, nel rispetto delle norme di settore vigenti, purché tali interventi presentino un adeguato inserimento paesaggistico e non determinino un aggravio della criticità ambientale.

Art. 41bis – Impianto di recupero rifiuti non pericolosi provenienti da operazioni di demolizione

1 - Il PUC individua specificamente l’ impianto di recupero rifiuti non pericolosi provenienti da operazioni di demolizione autorizzato con Decreto n. 32 del 24/01/2018 della Direzione Generale per l’ Ambiente e l’ Ecosistema della Regione Campania. Per tale area sono consentite le attività autorizzate con il richiamato Decreto regionale e tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia necessarie al prosieguo efficiente delle attività ivi autorizzate ivi comprese quelle previste dall’art. 22 delle presenti norme, relativamente alla Tipologia di intervento edilizio 6 . Inoltre può essere prevista la realizzazione di un alloggio per il custode con guardiania di dimensione massima pari a 270 mc.

Art. 42 –Attività estrattive

1 - Costituiscono attività di cava i lavori di coltivazione dei giacimenti delle sostanze minerali industrialmente utilizzabili, non classificate nella prima categoria ai sensi dell'art. 2 del Regio Decreto 29 luglio 1927 n. 1443 e ss.mm.ii. e gli altri interventi sul suolo che comportano utilizzazione a scopo imprenditoriale del minerale di cava estratto. Ai sensi della L. 104/95, della L.R. 17/95 e della, L.R. 54/85 tali attività sono disciplinate dal vigente Piano Regionale per le attività estrattive, che disciplina altresì, la riqualificazione ambientale delle cave abusive, abbandonate e dismesse nel territorio della Regione Campania.

2 – Le aree di cava attive perimetrate nel PUC sono quelle individuate per Tufino dal vigente PRAE, alle cui norme si rimanda integralmente. Le autorizzazioni rilasciate ai sensi dell'art.10 delle NTA del PRAE sono, a norma del PRAE stesso, automatica variante al PUC. La destinazione finale delle aree di cava sarà determinata sulla base del programma di dismissione connesso alla suddetta autorizzazione e alla determinazione delle destinazioni d'uso finali, con riferimento al capo IV delle NTA del PRAE. Alle norme del PRAE sono altresì rimandati gli interventi per i "Comparti estrattivi" individuati dalla Deliberazione di giunta Regionale n. 492 del 20 marzo 2009 a norma dello stesso PRAE.

3 – Per le aree di cava esistenti, dismesse e non individuate dal vigente PRAE sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 69 delle norme del PRAE in combinato con gli articoli 16, 17, 18, 19, 20, 21, e 30 delle NTA del vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Campania Centrale. Una volta conclusi e collaudati a norma di legge gli interventi di ricomposizione ambientale e riuso agroforestale, sulle aree vigono altresì le norme di cui all'art. 45 delle presenti NTA.

Titolo VIII – Il Sistema rurale e del territorio

Art. 43 - Il sistema ambientale rurale. Caratteri generali

1 – Il PUC comprende nel sistema ambientale rurale le aree non urbanizzate destinate prevalentemente alla produzione agricola nonché quelle aree sottoposte a particolare tutela archeologica ed ambientale.

2 – Nelle aree rurali il PUC persegue i seguenti obiettivi principali:

- la *salvaguardia del territorio rurale*, attraverso misure di protezione del suolo e dell'habitat naturale, migliorando l'assetto vegetazionale, preservando la biodiversità e favorendo interventi di sistemazione idraulica volti alla riduzione del dissesto idrogeologico;
- il *mantenimento della struttura dei suoli*, preservando sia la tipicità dei paesaggi sia conservando l'integrità e la fertilità grazie a misure atte a garantire la porosità del terreno, l'infiltrazione, la crescita delle radici, l'attività biologica e la resistenza all'erosione.

3 – Nelle aree rurali, in relazione ai sopraindicati obiettivi, valgono le seguenti direttive:

- vengono recepite tutte le disposizioni previste dalle norme comunitarie, nazionali e regionali con particolare riferimento alle "Linee guida sul paesaggio" elaborate dalla Regione Campania;
- è obbligatoria l'esecuzione di interventi di regimentazione temporanea delle acque superficiali di terreni in pendio nonché il mantenimento in efficienza della rete di sgrondo delle acque superficiali;
- è obbligatoria la conservazione degli elementi caratteristici del paesaggio quali i sentieri, i muri di contenimento in pietra naturale, i terrazzamenti, la rete minuta dell'idrografia superficiale nonché le piantumazioni storiche o con valenza culturale quali particolari oliveti, vigneti o frutteti;
- è obbligatoria la corretta gestione delle stoppie, dei residui vegetali e di ogni rifiuto generato dall'attività agricola;
- sono vietati gli interventi che alterano o compromettono la permeabilità degli spazi aperti (ovvero utilizzano materiali bituminosi o cementizi o, in generale, inadatti alla pavimentazione delle aree).

4 . In queste è prescritta:

- la salvaguardia dell'integrità ambientale e la tutela degli impianti delle colture arboree presenti;
- la valorizzazione e riqualificazione dei paesaggi agrari;
- la prevenzione delle situazioni di degrado;
- la promozione di specifici incentivi per il mantenimento delle attività agricole suddette;
- il divieto di cambio di destinazione e usi diversi da quelli agricoli (A);
- il divieto di abbattimenti di piante da frutto (ad esclusione dei casi di sostituzione per reimpianti);
- il divieto di abbattimento delle piante di olivo ai sensi della legge n° 144 del 14/2/51 (D.L. 12541 del 21/12/06, norma 4.3 dell'elenco delle Norme per il mantenimento dei terreni in buone condizioni agronomiche ed ambientali, Art. 5 Reg CE 1782/03);
- la promozione di tutti gli interventi tecnici volti ad aumentare l'eco-sostenibilità delle aree occupate da vegetazione arborea (prati stabili, coperture del suolo con leguminose o graminacee, etc.).

- il divieto di lottizzazione ai fini edilizi ed il divieto di realizzazione di volumetrie edilizie al di fuori di quelle giustificate attraverso la predisposizione di idonei Piani di Sviluppo Aziendale di cui all'art. 15 delle presenti NTA.

5 - Si richiama la disciplina inerente le aree percorse dal fuoco di cui all'art. 10, comma 1, della L. n. 353/2000, come modificato dall'art. 4, comma 173, della L. n. 350/2003.

Art. 44 – Verde Agricolo di particolare rilevanza paesaggistica

1 – Il PUC individua come aree a verde agricolo di particolare rilevanza paesaggistica quelle caratterizzate in modo prevalente da colture di valore ambientale e paesaggistico, da rilevanti componenti vegetazionali e/o geomorfologiche; dalla compresenza di diverse valenze che nell'insieme producono una rilevante qualità paesaggistica, anche se alcune di esse hanno subito profonde alterazioni per la diffusione di processi di urbanizzazione incontrollata i quali hanno modificato, in modo non sostanziale, gli originari caratteri e valori. le parti del sistema ambientale e rurale destinate alla produzione agricola.

2 – Il PUC considera le aree rurali come elemento identitario e caratterizzante il territorio di Tufino, da riqualificare dal punto di vista paesaggistico-ambientale in sinergia con il rilancio della produzione agricola propriamente intesa.

3 – Nelle aree agricole, è consentita, mediante intervento edilizio diretto, la realizzazione di interventi di tipologia (1) e (6) senza cambio di destinazione d'uso oppure con cambio di destinazione d'uso esclusivamente in favore delle destinazioni di tipo (A). E' altresì consentita la modalità di intervento di tipo (8) e (9) purché richiesta dall'imprenditore agricolo e solo se strettamente funzionali all'esercizio di attività agricole secondo il Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n. 228 ("Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell' articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57") e con rispetto dei seguenti parametri:

- I_f : 0,03 mc/mq per destinazioni d'uso (A1) e (A2);
- I_f : 0,1 mc/mq per destinazioni d'uso (A3);
- H. max 7 m;
- Lotto minimo: 10.000 mq
- Distanze minime nel rispetto dell'art. 8 delle presenti NTA

4 – Gli interventi di cui al comma 3 sono autorizzati solo se la presentazione del titolo abilitativo è accompagnata dalla presentazione del piano di sviluppo aziendale di cui all'art. 15 delle presenti NTA . Gli interventi di cui al comma 3 non sono consentiti in aree boschive.

5 – E' consentito, limitatamente alle aree coltivate e libere da manufatti in muratura o altro materiale, la realizzazione a titolo provvisorio di "capanni" ad uso deposito e ricovero attrezzi agricoli. Per le aree incolte la realizzazione dei predetti "capanni" è consentita nell'ipotesi esclusiva della ripresa della coltivazione. I manufatti di cui al presente comma dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- struttura in legno;
- dimensioni: m 3,00 x mt 3,00;
- altezza interna massima ml 2.70;
- copertura ad una o due falde preferibilmente in listoni di legno o in tegole in laterizio;

- superficie lotto minimo: mq. 2500.

6 – Potranno essere realizzati interventi per il consolidamento dei terrazzamenti e dei versanti in genere con specie antierosive, conosciute per la forte resistenza alla trazione delle radici. Potranno altresì essere consolidate ed integrate con il medesimo materiale e la medesima tecnologia le opere contro terra realizzate in pietra locale. Sono consentite, altresì, opere di contenimento dei suoli realizzate con le tecniche tipiche dell'ingegneria naturalistica.

7 – Per le aree interessate da pericolosità da frana tale da generare un rischio atteso elevato sono realizzabili esclusivamente gli interventi di cui al Titolo III, Capo II e III delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico della ex AdB della Campania Centrale. Per le aree interessate da pericolosità da frana, tali da generare un rischio atteso medio o moderato, tutti gli interventi previsti nel presente articolo sono attuabili previa predisposizione degli studi di cui al Titolo III, Capo IV e Allegato B delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico della ex AdB della Campania Centrale.

Art. 45 - Verde Agricolo

1 – Il PUC individua come aree a verde agricolo le parti del sistema ambientale e rurale destinate alla produzione agricola.

2 – Il PUC considera le aree rurali come elemento identitario e caratterizzante il territorio di Tufino, da riqualificare dal punto di vista paesaggistico-ambientale in sinergia con il rilancio della produzione agricola propriamente intesa.

3 – Nelle aree agricole, è consentita, mediante intervento edilizio diretto, la realizzazione di interventi di tipologia (1) e (6) senza cambio di destinazione d'uso oppure con cambio di destinazione d'uso esclusivamente in favore delle destinazioni di tipo (A). E' altresì consentita la modalità di intervento di tipo (8) e (9) purché richiesta dall'imprenditore agricolo e solo se strettamente funzionali all'esercizio di attività agricole secondo il Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n. 228 ("Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell' articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57") e con rispetto dei seguenti parametri:

- If : 0,03 mc/mq per destinazioni d'uso (A1) e (A2);
- If : 0,1 mc/mq per destinazioni d'uso (A3);
- H. max 7 m;
- Lotto minimo: 5.000 mq
- Distanze minime nel rispetto dell'art. 8 della presenti NTA

4 – Gli interventi di cui al comma 3 sono autorizzati solo se la presentazione del titolo abilitativo è accompagnata dalla presentazione del piano di sviluppo aziendale di cui all'art. 15 delle presenti NTA . Gli interventi di cui al comma 3 non sono consentiti in aree boschive.

5 – E' consentito, limitatamente alle aree coltivate e libere da manufatti in muratura o altro materiale, la realizzazione a titolo provvisorio di "capanni" ad uso deposito e ricovero attrezzi agricoli. Per le aree incolte la realizzazione dei predetti "capanni" è consentita nell'ipotesi esclusiva della ripresa della coltivazione. I manufatti di cui al presente comma dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- struttura in legno;
- dimensioni: m 3,00 x mt 3,00;
- altezza interna massima ml 2.70;
- copertura ad una o due falde preferibilmente in listoni di legno o in tegole in laterizio;
- superficie lotto minimo: mq. 2500.

6 – Per le aree interessate da pericolosità idraulica, tali da generare un rischio atteso medio o moderato, tutti gli interventi previsti nel presente articolo sono attuabili previa predisposizione degli studi di cui al Titolo II, Capo IV e Allegato A delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico della ex AdB della Campania Centrale.

Art. 46 – Verde Agricolo Periurbano.

1 – Il PUC individua come aree a verde agricolo periurbano le parti del sistema ambientale e rurale destinate alla produzione agricola all'interno del tessuto urbano consolidato. Si tratta di aree agricole in parte interessate da opere di urbanizzazione, ma ancora caratterizzate da una permanenza del paesaggio rurale. Per queste aree si intende introdurre operativamente il concetto di agricoltura polifunzionale presevandone la consistenza.

2 – Gli interventi attuabili nell'ambito delle zone agricole polifunzionali sono:

- attività finalizzate all'inclusione sociale, di reintegro nei confronti di persone con disabilità fisica o mentale;
- attività florovivaistiche;
- attività di promozione e commercializzazione dei prodotti di filiera corta;
- attività agrituristiche;
- attività ippiche;
- attività di sport campestri;

3 - Gli interventi rialzabili devono rispettare i seguenti parametri

- Lotto minimo di intervento: 5000 mq
- Indice di fabbricabilità fondiario: 0,05 mc/mq
- IC: 0,05 mq/mq
- H.e max 7 m;
- Distanze minime nel rispetto dell'art. 8 delle presenti NTA;
- Pf (riferito alle sole parti scoperte) pari a 0,85 mq/mq.

4 – L'utilizzazione dei suoli, indipendentemente dalla specifica destinazione di cui al comma 2 deve essere destinata per l'80% specificamente alle attività agricole. Tale utilizzazione deve essere documentata da uno specifico Piano di sviluppo aziendale che descriva il modello produttivo connesso alla speciale integrazione tra agricoltura e funzioni complementari.

In tale area è consentita la realizzazione di serre ovvero di manufatti infissi al suolo destinati esclusivamente a determinare specifiche condizioni microclimatiche funzionali allo sviluppo delle colture, vincolate in forma definitiva al loro uso mediante atto d'obbligo registrato e trascritto. Per le serre valgono le seguenti prescrizioni:

- serre con copertura stagionale: distanze di cui all'art. 8, estensione massima pari al 80% della superficie totale, altezza al colmo 7,5 m e all'imposta 5 m.
- Serre con copertura permanente distanze di cui all'art. 8, estensione massima pari al 60% della superficie totale, altezza al colmo 7,5 m e all'imposta 5 m..

Le serre devono essere concepite come manufatti di architettura, ponendo, nella loro realizzazione, particolare attenzione alla scelta delle finiture, all'impatto con il paesaggio e all'organizzazione delle orditure.

5 – L'Amministrazione comunale di Tufino può stipulare con i proprietari specifiche convenzioni finalizzate all'uso pubblico delle suddette aree. L'Amministrazione comunale di Tufino può realizzare un sistema di orti sociali da affidare gratuitamente, con durata quinquennale, a particolari soggetti "deboli". Ogni lotto sarà costituito da orti contigui di min. 150 mq. e max 300 mq., ciascuno al netto dei sentieri interpoderali e degli spazi finalizzati alle attività comuni, da realizzare a cura dell'Amministrazione Comunale. Per le attività comuni (spazi per attività aggregative, educative, riabilitative, pedagogiche e formative) è destinata un'area pari al 10 % della superficie totale.

6 – Per le costruzioni esistenti, legittimamente realizzate o legittimate a seguito di rilascio di permesso di costruire in sanatoria ai sensi della vigente legislazione in materia di "condono edilizio", sono consentiti interventi di tipologia (1) e (6) mantenendo le destinazioni d'uso legittimamente autorizzate oppure effettuare cambio d'uso in favore delle destinazioni (A) oppure di quelle di cui ai precedenti commi 2 ,4 e 5.

7 – Per le aree interessate da pericolosità idraulica, tali da generare un rischio atteso medio o moderato, tutti gli interventi previsti nel presente articolo sono attuabili previa predisposizione degli studi di cui al Titolo II, Capo IV e Allegato A delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico della ex AdB della Campania Centrale.

Art. 47– Verde interstiziale tra l' Asse Autostradale e il tessuto edilizio

1 – Il PUC individua come aree a verde interstiziale le parti del territorio comprese tra il tessuto edilizio della località Schiava e l' asse Autostradale A16. Si tratta di aree verdi con funzione di filtro; in parte interessate da opere di urbanizzazione, ma ancora caratterizzate da una permanenza del paesaggio rurale.

1 - Nelle aree a verde interstiziale, non è consentita la realizzazione di nuovi manufatti edilizi. Tale area ha la funzione:

- di schermare l'asse Autostradale e l'impianto STIR con le due discariche Paenzano, tutelando le aree abitate dall'impatto visivo;
- di ridurre l'inquinamento e assorbire il rumore dei mezzi, migliorando la qualità dell'aria e della vita;
- di cortina antiabbagliante;
- un'azione antierosiva e un effetto frangivento;
- di creare un ambiente favorevole per lo sviluppo e il popolamento della fauna locale con positive ricadute sulla biodiversità;
- di rappresentare un'opportunità di riqualificazione dell'intero paesaggio circostante contribuendo a sua volta, in modo significativo, alla valorizzazione della strada stessa.

3 - Per le costruzioni esistenti, legittimamente realizzate o legittimate a seguito di rilascio di permesso di costruire in sanatoria ai sensi della vigente legislazione in materia di "condono edilizio", e realizzate prima

del 1955, sono consentiti interventi di tipologia (1) e (6) mantenendo le destinazioni d'uso legittimamente autorizzate oppure effettuare cambio d'uso in favore delle destinazioni (A)

4 – Si prescrive l'utilizzo di piante

- di basso fusto in prossimità della sede autostradale;
- di medio e alto fusto nella parte più interna di queste aree di filtro, creando filari di alberi distanziati tra loro di max 30 metri;
- da frutto in prossimità del tessuto edilizio.

Il Comune interviene esclusivamente sulla vegetazione pubblica, eventualmente sanzionando i proprietari dei terreni confinanti che trascurano il loro verde e che, perciò, non collaborano a rendere le strade fruibili e sicure.

5 – Si richiama l'art. 29 del codice della strada impone ai proprietari dei terreni confinanti con le strade pubbliche di eseguire la manutenzione necessaria ad impedire che le siepi e le piantagioni presenti sui loro fondi:

- restringano o danneggino le strade;
- ostacolino la visibilità della segnaletica stradale.

Gli stessi proprietari devono anche provvedere ad eliminare dalla strada pubblica, quanto prima, le ramaglie e gli alberi caduti dai loro terreni a causa del maltempo o per altre ragioni.

6 – Per le aree interessate da pericolosità idraulica, tali da generare un rischio atteso medio o moderato, tutti gli interventi previsti nel presente articolo sono attuabili previa predisposizione degli studi di cui al Titolo II, Capo IV e Allegato A delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico della ex AdB della Campania Centrale.

Art. 48 – Sistemazione dei Regi Lagni

1 – Il PUC, in linea con il PTCP, tutela la risorsa idrica e attribuisce un interesse prioritario a fattori di vulnerabilità quali il depauperamento di sorgenti e falde, gli inquinamenti, le diminuzioni di capacità di ricarica e portata.

2 - In materia di corsi d'acqua, il PUC favorisce interventi straordinari di rinaturalizzazione e bonifica dei regi lagni ed incoraggia interventi di pulizia e manutenzione dell'alveo anche mediante interventi unitari, con le modalità di cui all'art. 14 delle presenti NTA.

3 – In particolare il PUC prevede:

- la salvaguardia quantitativa e qualitativa della risorsa idrica negli alvei naturali e nei reticoli irrigui e di drenaggio;
- la rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della continuità delle fasce vegetali;
- la fruizione delle sponde con percorsi naturalistici pedonali per i quali è ammesso esclusivamente il ricorso ad elementi e materiali dell'ingegneria naturalistica e per i quali si vieta l'utilizzo di materiali impermeabilizzanti;
- interventi di messa in sicurezza del terreno progettati ricorrendo esclusivamente a tecniche dell'ingegneria naturalistica;
- la salvaguardia degli impianti vegetazionali esistenti.

4 – Tutti gli interventi previsti nel presente articolo sono attuabili previa predisposizione degli studi di cui al Titolo II, Capo IV e Allegato A delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico della ex AdB della Campania Centrale.

5 – All'interno di queste aree è necessario adottare le misure previste all'interno del Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche (PSTSRI), approvato con D.G.R. n.488 del 21/09/2012, così come previsto dall'art. 39, comma 4 nelle norme di attuazione del PSAI.

Titolo IX – Il Sistema delle attrezzature

Art. 49 – Attrezzature da Standard (D. M. 1444/68) esistenti e di progetto

1 – Le aree disciplinate dal presente articolo sono tutte quelle aree destinate ad attrezzature relative alle aree equivalenti alle zone A, B e C di cui al D.M. 1444/68.

2 – Le attrezzature da standard esistenti, ai sensi del DM 1444/1968 si raggruppano in:

- *attrezzature per l'istruzione* esistenti *S* e di progetto *Sn*, ovvero asili nido, scuole materne, elementari e medie;
- *verde attrezzato e sportivo* esistente *V* e di progetto *Vn*;
- *parcheggi* pubblici esistenti *P* e di progetto *Pn*.
- *attrezzature di interesse comune* esistenti *Aic* e di progetto *Aicn*, ovvero attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e mercati pubblici;
- *attrezzature di interesse generale* esistenti *Aig* e di progetto *Aign*;
- *attrezzature di interesse territoriale* esistenti *Ait* e di progetto *Aitn*;

3 - L'UTC, può proporre variazioni alle tipologie di attrezzature da standard previste, esclusivamente nell'ambito della medesima categoria di attrezzature di appartenenza introdotta dal D.M. 1444/68 (aree per l'istruzione, attrezzature di interesse comune, aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, aree per parcheggi). Tale variazione deve essere motivata da una approfondita relazione istruttoria tesa a dimostrare il vantaggio per l'interesse pubblico alla realizzazione delle attrezzature di natura diversa da quelle previste ed approvata dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 9 comma 5 del DPR n. 327/2001 e ss.mm.ii.

4 – Le aree per attrezzature da standard sono asservite all'uso pubblico e l'intervento su di esse è riservato in via prioritaria alla Amministrazione Comunale, fatto salvo il disposto del successivo comma 5.

5 - Il settore privato può essere chiamato, secondo forme e modalità diverse, a svolgere un ruolo attivo a fianco del settore pubblico nel finanziamento di una infrastruttura pubblica o di pubblica utilità. Questo ruolo si svolge principalmente nel sostenere direttamente i costi in conto capitale e/o operativi e nell' assumere una componente del rischio economico-finanziario che caratterizza il progetto da realizzare.

6 – L' affidamento di concessioni può avvenire:

- con procedure concorrenziali nelle quali i rischi connessi alla costruzione e gestione dell' infrastruttura siano chiaramente identificati, valutati e posti in capo al miglior soggetto che risulta in grado di farsene carico. Nell'ambito di tali procedure di affidamento dovrà essere considerata positivamente la presenza del proprietario delle aree nella Società proponente, ovvero la presenza di accordi per l'acquisizione delle aree preventivamente sottoscritti tra il proprietario delle aree e la stessa Società proponente;
- mediante Permesso di costruire convenzionato presentato dal proprietario dell'area o dagli aventi diritto. Tale permesso dovrà essere accompagnato da un piano finanziario coerente con gli oneri di utilizzo previsti dalla convenzione.

7– L'amministrazione potrà adottare ed approvare le iniziative di cui ai commi 5 e 6 per tutti i progetti pubblici dotati di una intrinseca capacità di generare reddito attraverso ricavi da utenza. Gli Atti di Programmazione

degli Interventi, da redigere con scadenza triennale, possono proporre priorità dell'iniziativa privata diverse da quelle proposte dal PUC, senza che questo rappresenti variante sostanziale al PUC stesso.

8 - Nell'ambito delle attrezzature di progetto è necessario adottare le misure previste all'interno del Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche (PSTSR), approvato con D.G.R. n.488 del 21/09/2012, così come previsto dall'art. 39, comma 4 nelle norme di attuazione del PSAI. Inoltre, per una maggiore salvaguardia da eventuali fenomeni di allagamento, bisogna evitare di provocare incrementi del grado di riempimento dei sistemi di drenaggio naturale e/o artificiale di valle.

Art. 50 – Attrezzature per l'istruzione

1 – Le aree destinate ad attrezzature per l'istruzione sono quelle dove insistono o sono previste asili nido, scuole materne, elementari e medie ovvero dove sono svolte o si prevedono funzioni di tipo (SP2) ed (SP3) di cui all'art. 9 delle NTA.

2 – Le attrezzature di tale tipologia già esistenti sono:

S1: Scuola Primaria;

S2: Scuola Secondaria di primo grado;

S3: Scuola dell'infanzia;

3 – Le attrezzature di tale tipologia previste dal PUC sono:

Sn1: Nuovo campus scolastico.

4 - Nello specifico si prevede la realizzazione di un campus scolastico comprensivo (Sn1) localizzato in via Madonnelle, di 12917 mq circa in modo da risolvere con un unico grande intervento il deficit esistente di attrezzature per l'istruzione. La realizzazione di un unico campus risponde altresì alle più recenti esigenze di accorpamenti amministrativo delle funzioni scolastiche.

5 – Nella realizzazione delle nuove scuole e nei lavori manutentivi e ristrutturativi di quelle esistenti dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al D.M. 18/12/1975 – Norme tecniche per l'edilizia scolastica, alla L. 23/2006 – Norme per l'edilizia scolastica, alla L. 340 /97 – Norme in materia di organizzazione ed edilizia scolastica e al D.M. 382/98 – Regolamento attuativo per le scuole relativo alla L. 626/94. Particolare riguardo dovrà essere posto alla progettazione degli spazi aperti ed alla connessione tra questi e gli spazi didattici, prevedendo per ciascun plesso scolastico aree ludiche, attrezzature sportive o spazi aperti per piccole manifestazioni.

6 – Nell'adeguamento delle scuole esistenti e nella realizzazione del nuovo campus devono essere rispettati i seguenti parametri:

- IC: 1/3;
- He max : 12 m;
- Pf riferita alle parti scoperte 0,7 mq/mq
- Da riferita alle parti scoperte: 1 albero ogni 50 mq
- Distanze di cui all'art. 8 delle presenti NTA

Art. 51 – Attrezzature di interesse comune

1 – Le aree destinate ad attrezzature d’interesse comune sono quelle dove sono previsti attrezzature, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e mercati pubblici, ovvero dove sono svolte o si prevedono funzioni di tipo (SP1), (SP4) ed (SP7) di cui all’art. 9 delle NTA.

2 – Le aree già destinate ad attrezzature di interesse comune sono:

Aic1: Municipio;

Aic2: Attrezzatura sanitaria

3 – Le attrezzature di tale tipologia previste dal PUC sono:

Aicn1: Centro di Aggregazione.

Aicn2: Struttura per attività sanitarie e sociosanitarie.

Nello specifico per le Attrezzature di interesse comune di progetto si prevedono le seguenti funzioni:

Aicn1: uno spazio per assemblee pubbliche, per esposizioni, per le sedi delle associazioni operanti sul territorio, locali di registrazione e prova musica, una mediateca, locali per la formazione.

Aicn2: una struttura per attività sanitarie e sociosanitarie di ogni genere e di tipo diurno e/o notturno.

4 – Nella realizzazione del Centro di aggregazione (Aicn1) devono essere rispettati i seguenti parametri:

- IC: 0,5 mq/mq;
- He max : 12 m;
- Pf riferita alle parti scoperte 0,7 mq/mq
- Da riferita alle parti scoperte: 1 albero ogni 50 mq
- Destinazioni d’uso (SP4)
- Distanze di cui all’art. 8 delle presenti NTA

5 – Nella realizzazione della struttura per attività sanitarie e sociosanitarie **Aicn2:** devono essere rispettati i seguenti parametri:

- Aumento di volumetria: 2 mc/mq aggiuntivi rispetto alla volumetria legittima già esistente;
- IC: 0,5 mq/mq;
- He max : 14 m;
- Pf riferita alle parti scoperte 0,7 mq/mq
- Distanze di cui all’art. 8 delle presenti NTA.

6 – Per le attrezzature socio sanitaria **Aic2** si richiamano altresì le norme del vigente PSAI in merito alla pericolosità ed al rischio idraulico.

Art. 52 – Verde attrezzato e sportivo

1 – Le aree destinate a spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport sono quelle dove insistono o sono previsti sistemazioni a verde, in forma di giardino o parco, per il gioco o lo sport ma anche spazi aperti attrezzati di relazione comprese le aree destinate a funzioni di tipo (SP5) di cui all’art. 9 delle NTA.

2 – Sono già presenti nel Comune di Tufino seguenti spazi verdi:

V1: Verde pubblico Piazza G. Gragnano;

V2: Verde pubblico Piazza Libertà;

V3: Verde pubblico Rione Gescal;

IS1: Complesso sportivo in via dei Faggi;

IS2: Complesso sportivo in via Gaudio.

3 – Il Piano prevede l'integrazione di spazi verdi, così articolati:

Vn1: Parco sportivo adiacente al Rione Gescal;

Vn2: Verde pubblico via Ugo Foscolo;

Vn3a: Parco urbano area centrale;

Vn4: Verde pubblico via Clanio - Vignola;

Vn5: Verde pubblico presso il centro storico

Vn6: Area sportivo-ricreativa via Petillo- Vignola

Vn7: Verde pubblico presso Municipio

4 – Per le aree attrezzate a verde pubblico deve essere garantito il soddisfacimento dei seguenti requisiti prestazionali:

a) connessione ecologica e permeabilità: occorre garantire la continuità delle reti ecologiche, il mantenimento degli elementi naturalistici, la massima permeabilità delle superfici;

b) valorizzazione delle risorse locali: occorre valorizzare le qualità paesaggistiche e le risorse locali, nonché inserire elementi dal valore artistico;

c) sicurezza e comfort dell'utenza: occorre garantire la sicurezza degli utenti, curando il presidio e la visibilità degli spazi, e la separazione modale degli usi.

d) accessibilità, molteplicità degli usi e dei tempi: occorre garantire forme di accessibilità sicura a utenti diversi e gradi di fruizione dilatati nel tempo (arco della giornata, stagioni), offrendo servizi che consentano pratiche d'uso diversificate in condizioni microclimatiche favorevoli.

e) funzionalità e mantenimento nel tempo: occorre facilitare la manutenzione e una gestione economica attenta alle risorse idriche nelle diverse componenti delle aree (sistematiche a verde e pavimentate, attrezzate e non), eventualmente prevedendo, già in fase progettuale, la possibile presa in carico di soggetti plurimi (oltre al Comune, enti pubblici e privati, associazioni, società sportive, volontari).

5 - Per le aree attrezzate a verde pubblico al di fuori del centro storico è consentita l'installazione di chioschi per la somministrazione di bevande e cibi da asporto nella misura di 1 chiosco di Superficie Coperta pari a 25 mq per ogni area di Verde attrezzato.

6 - Per le sistemazioni a verde sportivo o per il gioco, è consentita la realizzazione di un corpo spogliatoi ed altri volumi di servizio (ivi compresa la somministrazione di cibo e bevande) di altezza massima di 4 m e per una Superficie Coperta 1/5 della superficie del lotto. Sono altresì consentite coperture fisse o semifisse di altezza e volumetria adeguate finalizzate alla fruizione invernale delle aree sportive.

7- Per l'area Vn7 introdotta successivamente all'acquisizione del parere dell'*Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale*, così come è indicato dalla Delibera di G.C. N. 64 del 18-06-2025, è necessario acquisire specifico parere dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale nell'ambito del livello progettuale previsto dalle norme vigenti, tenendo conto dei livelli di pericolosità individuati nel vigente PSAI e dei conseguenti livelli di rischio derivanti dalla realizzazione del progetto.

Art. 53 – Parcheggi pubblici

1 – Sono parcheggi pubblici le aree specificamente attrezzate alla sosta degli autoveicoli al di fuori delle sedi stradali.

2 – Il sistema di parcheggi esistenti nel Comune di Tufino è articolato nelle seguenti aree:

P1: Parcheggio antistante il Cimitero;

P2: Parcheggio in via Roma;

P3: Parcheggio in via Traversa I Corso Garibaldi.

3 – Il PUC prevede il completamento del sistema di parcheggi con la realizzazione delle nuove seguenti aree:

Pn1: Parcheggio adiacente al rione Gesca;

Pn2: Parcheggio del Municipio (da riqualificare);

Pn3: Parcheggio in via Clanio - Vignola;

Pn4: Parcheggio Risigliano;

Pn5: Parcheggio via valeriana;

Pn6: Ampliamento parcheggio antistante il cimitero;

Pn7: Parcheggio in via degli Olmi;

Pn8 Parcheggio nel centro storico;

Pn9 Parcheggio presso chiesa San Giovanni Battista.

3 – I parcheggi esistenti e di progetto dovranno essere pavimentati con sistemi tali da garantire la massima permeabilità dei suoli (grigliati inerbiti, selciati, etc..) in ogni caso dovranno essere rimosse le superfici asfaltate nei parcheggi esistenti. Nell'ambito della città storica sono consentite superfici non permeabili in pietra vesuviana. I parcheggi esistenti e di progetto dovranno essere alberati con essenze di prima grandezza. Potranno essere altresì installate pensiline fotovoltaiche.

Art. 54 – Edifici di culto

1 – Gli Edifici di culto sono quegli edifici e spazi aperti dove si svolgono attività di tipo religioso ovvero dove sono svolte o si prevedono funzioni di tipo (SP6) di cui all'art. 9 delle NTA. Sono da considerarsi anch'essi attrezzature di interesse comune, normate anche dalla L.R. 9/1990 che ne prescrive le quantità minime inderogabili.

2 - Le aree già destinate ad Edifici religiosi sono

Ch1: Chiesa di Santa Maria di Loreto;

Ch2: Parrocchia SS. Bartolomeo Ap. e Giovanni Battista;

Ch3: Istituto Diocesano sostentamento Clero.

Ch4. Chiesa di Santa Maria

Ch5: Chiesa di San Giovanni Battista

3 – Le attrezzature di tale tipologia previste dal PUC sono:

Chn1: Edificio di culto in via Valeriana.

4 - Il PUC prevede interventi di restauro e valorizzazione dell'intero patrimonio culturale e religioso di Tufino. Inoltre si ritiene possibile, in linea generale, valorizzare il patrimonio artistico esistente introducendo, dove

possibile, funzioni espositive ed informative in maniera complementare alle attività di culto. Inoltre via Valeriana è prevista la realizzazione di un nuovo edificio di culto. Il nuovo complesso religioso dovrà essere connesso alle altre aree verde di progetto e potrà raggiungere la dimensione di max 5000 mc - He max 12 m.

Art. 55 – Attrezzature di interesse generale

1 – Il PUC include in tali aree quelle parti di territorio comunale destinate o da destinare ad attrezzature di interesse generale, di tipo (SP1), (SP3), (SP4), (SP7), (G1), (G2), (G3), (M1), (M2), (M3), (M4), (M5), (M6), (M7).

2 - Le aree già destinate ad Attrezzature di interesse generale sono:

Aig1: Cimitero;

Aig2: S.T.I.R.;

Aig3: S.A.P. Napoli;

Aig4: Caserma dei Carabinieri.

Aig5: Scuola Tecnica Ambientale nel Rione G.E.S.C.A.L.(progetto in fase di realizzazione).

3 – Le attrezzature di tale tipologia previste dal PUC sono:

Aign1: Espansione Cimitero;

Aign2: Stazione Circumvesuviana con parcheggio dedicato di cui al successivo art. 56

4 - Per l'ampliamento del cimitero si richiama il rispetto delle norme di polizia mortuaria vigenti ed più in generale le norme igienico – sanitarie di settore

Art. 56 – Attrezzature di interesse generale: ulteriori specifiche sulla Stazione della Circumvesuviana

1 – La Stazione della Circumvesuviana si sviluppa a nord-est del nucleo storico di Tufino, a ridosso del tracciato ferroviario.

2 - Nell'ambito della stazione si individuano tre aree di intervento:

A – Area parcheggio;

B – la stazione;

C – gli spazi aperti attorno la stazione.

3 – Per l'area che ospiterà il parcheggio si prevedono i seguenti interventi:

- il parcheggio dovrà essere pavimentato con sistemi tali da garantire la massima permeabilità dei suoli (grigliati inerbiti, selciati, etc..), dovrà presentare un'alberatura con essenze di prima grandezza. Potranno essere altresì installate pensiline fotovoltaiche;
- la realizzazione di strutture per il bike sharing;

4 – Per la stazione si prevede la realizzazione di una struttura all'interno del quale, oltre ad esserci gli spazi per i viaggiatori, vi sono le relative attività commerciali, magazzini. Per gli spazi aperti attorno la stazione sono previsti i seguenti interventi:

- la realizzazione di una superficie pavimentata con relativo arredo urbano;

- la realizzazione di un' area a verde con playground.

Art. 57 – Attrezzature di interesse territoriale

1 – Il PUC include in tali aree quelle parti di territorio comunale destinate o da destinare ad attrezzature di interesse territoriale, di tipo (S1), (SP5), (SP7), (M4), (M5), (M6), (M7).

2 - Le attrezzature di tale tipologia previste dal PUC sono:

Aitn1: Parco urbano_biolago, da programmare e normare negli API;

Aitn2: Parco della Musica; da programmare e normare negli API;

Aitn3: Parco urbano , di cui al successivo art. 58.

Art. 58 – Attrezzature di interesse territoriale: ulteriori specifiche sul Parco Urbano

1 – Il Parco urbano territoriale di Tufino si sviluppa a sud del nucleo storico di Tufino, nell' area dell' ex cava dismessa. Tutti gli interventi previsti al presente articolo potranno essere attuati previa realizzazione di adeguate opere di mitigazione del rischio idraulico e da frana, autorizzate ed approvate dal competente Distretto Idrografico dell' Appennino Meridionale.

2 – Prima di ogni azione progettuale bisognerà agire sul territorio predisponendo interventi di messa in sicurezza del sito, in particolare dei versanti della cava. Nelle more della messa in sicurezza, le aree di Parco interessate da rischi idrogeologici individuati dall'Autorità di Bacino e dallo Studio geologico allegato al PUC devono essere interessate esclusivamente da interventi di miglioramento dell'assetto dei suoli, senza nessuna possibilità di introduzione di nuovi volumi o superfici artificiali.

3 - Nell'ambito del parco si individuano tre aree di intervento:

A – Area per gli eventi;

B – Area per lo sport;

C – Area per il ristoro.

5 – Per l'area che ospiterà eventi si prevedono i seguenti interventi:

- La realizzazione di strutture di accesso al parco, di servizio al parco; rapporto di copertura totale 0,05 mc/mq; Hmax = 6 m;
- La realizzazione di strutture per il bike sharing;
- Un piccolo anfiteatro per ospitare eventi all' aperto.

6 – Per l'area sportiva si prevedono i seguenti interventi:

- La realizzazione di strutture connesse all'esercizio fisico; rapporto di copertura totale 0,05 mc/mq; Hmax = 6 m;
- La realizzazione di campi e attrezzature per lo sport, playground.

7 - Per l'area per il ristoro sono previsti i seguenti interventi:

- La realizzazione di una struttura che ospiterà un punto ristoro; rapporto di copertura totale 0,05 mc/mq; Hmax = 6 m;
- La realizzazione di un' area picnic con annesso playground.

6 – Si prescrive l'utilizzo, all'interno del parco, di alberature con essenze di seconda e terza grandezza.

7 – A supporto del sistema del parco si prevedono interventi di integrazione e completamento del sistema della viabilità esistente. I percorsi interni al parco sono in linea di principio solo pedonali; quando necessario per l'accessibilità agli edifici esistenti tali percorsi devono garantire la carrabilità almeno in un verso di marcia. I percorsi devono essere trattati in terra stabilizzati. All'interno del parco è prevista anche la realizzazione di una pista ciclabile che attraverserà anche l'intero territorio Comunale connettendo il Parco alla città. I parcheggi a servizio del parco sono posti in corrispondenza dell'accesso su via Palazzo dei Conti e devono essere realizzati con superfici permeabili ed alberati con essenze di prima grandezza.

Titolo X – Il Sistema relazionale

Art. 59 – Il sistema relazionale. Caratteri generali

1 – Il PUC perimetra all'interno del sistema relazionale le aree utilizzate o utilizzabili in futuro per le infrastrutture viarie (viabilità carrabile, pedonale, ciclabile). Le infrastrutture, esistenti e di nuovo impianto, sono collocate dal PUC all'interno di una ipotesi integrata di sistemazione del territorio.

2 - Negli articoli successivi vengono individuate le linee generali della disciplina urbanistica da applicare alla viabilità urbana esistente, alla viabilità urbana da integrare e/o ampliare e alla viabilità urbana di progetto. Gli interventi sono individuati sia sulla tavola di azzonamento D1 e sia sulla tavola del sistema di mobilità di progetto D2. Le indicazioni delle tavole di piano relative alla viabilità sono prescrittive solo per quanto riguarda l'esistenza, la natura e l'ubicazione delle infrastrutture viarie, che saranno successivamente sottoposte a progettazione esecutiva che ne individuerà con correttezza il tracciato. Il computo dei parametri edificatori e delle distanze è effettuato in rapporto alla valutazione dell'ingombro stradale previsto dalle tavole di PUC. Qualora la realizzazione di progetti esecutivi determini una minore occupazione, le distanze vanno computate in relazione all'ingombro del progetto esecutivo.

3 – Nella definizione e organizzazione delle infrastrutture che compongono il sistema relazionale del Comune di Tufino, il PUC persegue i seguenti obiettivi principali:

- il miglioramento dell'accessibilità al centro urbano, attraverso elementi viari che aiutino il decongestionamento e rafforzino la viabilità di bordo;
- il potenziamento della rete esistente, attraverso l'allargamento delle sezioni stradali, la corretta funzionalità della rete e più in generale il suo riequilibrio;
- il miglioramento dei collegamenti dalla Statale 7bis verso il centro del comune;
- il miglioramento dei collegamenti tra il comune di Tufino e i comuni limitrofi;
- il miglioramento dell'asse viario in previsione della realizzazione della stazione ferroviaria di Tufino;
- la realizzazione di una rete diffusa di mobilità ciclo-pedonale, al fine di favorire gli spostamenti per il tempo libero;

Art. 60 - Interventi sulla viabilità urbana esistente

1 – Per la viabilità urbana esistente il PUC mira al miglioramento del sistema della viabilità ordinaria prescrivendo l'integrazione di tutte le strade esistenti mediante la sistemazione della carreggiata fino ad un minimo di 2,75 m per corsia, la realizzazione di marciapiedi di almeno 1 m su ambo i lati, la realizzazione di pubblica illuminazione, e dove possibile, la realizzazione di stalli per la sosta veicolare di larghezza pari a 2 m. Andranno previste alberature di prima grandezza di essenze riferibili al contesto paesaggistico locale, di sviluppo prevalentemente verticale, tale da non ostruirne il passaggio dei veicoli. Al fine di favorire la captazione delle acque piovane provenienti dalle superfici pavimentate permeabili, e di evitarne il deflusso diretto nel sistema fognario, la piantumazione può essere effettuata attraverso idonei sistemi filtranti (Tree box filters).

2 – Anche per le strade che presentano ampiezze della carreggiata particolarmente esigue si prescrive la realizzazione di un percorso pedonale dedicato almeno su un lato della strada, anche a discapito del doppio senso di marcia veicolare. I percorsi pedonali dovranno essere sempre rialzati rispetto al piano della carreggiata, e dotati di rampe per l'accesso ai diversamente abili di pendenza inferiore al 4%. I percorsi pedonali a livello delimitati da paracarri vanno, in linea di principio, sostituiti.

3 – Le aree di sosta a bordo strada sono consentite solo se sono presenti percorsi pedonali di almeno 1 m su ambo i lati della strada e se la carreggiata è almeno di 6.00 m. La presenza di sosta a bordo strada è consentita a discapito del doppio senso di marcia solo nei casi in cui è comprovata la sufficiente capacità della maglia stradale di quartiere.

Art. 61 - Interventi sulla viabilità urbana esistente da potenziare e di progetto

1 – Nella viabilità urbana da potenziare, così come indicata alle tavole D1a D1 b e D2, il PUC comprende tutti quei tratti di strada che necessitano dell' allargamento della sezione, del completamento del tracciato per limitati tratti mancanti; del completamento delle operazioni di esproprio nonché i tratti stradali di progetto.

2 – Le strade da adeguare dovranno presentare una carreggiata pari ad almeno 3 m per corsia, marciapiedi di almeno 1,50 m su ambo i lati, un sistema di pubblica illuminazione, e dove possibile, stalli per la sosta veicolare di larghezza pari a 2 m almeno su un lato della carreggiata. Dove prescritto nella tavola D2 andranno previste alberature di prima grandezza di essenze riferibili al contesto paesaggistico locale, di sviluppo prevalentemente verticale, tale da non ostruirne il passaggio dei veicoli. Al fine di ridurre la captazione di acque nel sistema fognario possono essere introdotti sistemi di riduzione della quantità di acque reflue convogliate nel sistema fognario, tramite la tecnica dei Three box filters.

3 – Le strade di progetto dovranno presentare una carreggiata pari ad almeno 3 m per corsia, marciapiedi di almeno 1,50 m su ambo i lati, pubblica illuminazione, e dove possibile stalli per la sosta veicolare di larghezza pari a 2 m. Dove prescritto nella tavola D2 andranno previste alberature di prima grandezza di essenze riferibili al contesto paesaggistico locale, di sviluppo prevalentemente verticale, tale da non ostruirne il passaggio dei veicoli. Al fine di ridurre la captazione di acque nel sistema fognario possono essere introdotti sistemi di riduzione della quantità di acque reflue convogliate nel sistema fognario, tramite la tecnica dei Three box filters.

4 – Ai fini di agevolare l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dei potenziamenti viari e della viabilità di progetto è possibile prevedere la cessione volontaria dei tratti viari previsti dal PUC nell'ambito di Permessi di costruire convenzionati relativi alle aree afferenti alla medesima proprietà della strada o dei tratti stradali da realizzare. In questi casi è essere previsto:

- cubare le aree destinate a strada con medesimi indici e parametri relativi alle zone oggetto di Permesso di costruire convenzionato;
- eventualmente realizzare la viabilità a scomputo degli oneri.

Art. 62 – Nuova pista ciclabile

1 – Nella Tavola D2 è riportato per intero lo sviluppo della pista ciclabile comunale, realizzata anche grazie all'adeguamento di strade esistenti ed alla realizzazione di nuovi tronchi viari. La pista ciclabile, a doppio senso di percorrenza, dovrà essere larga almeno 2,5 m.. Per le aree maggiormente urbanizzate, potrà essere valutata la necessità, per limitati tratti, di realizzare una sola corsia di percorrenza di almeno 1,2 m.. La pista ciclabile andrà realizzata con gli opportuni tappetini di percorrenza e dovrà essere delimitata dalla carreggiata nelle modalità previste dal Nuovo Codice della Strada.

2 – La pista collega il parco urbano di interesse generale con la futura previsione di una fermata ferroviaria di Tufino e con il parco nella località Risigliano.

Quindi a partire dal Parco urbano si sviluppano due rami principali:

- Il primo ramo si sviluppa verso ovest percorrendo il Regio Lagno fino a via IV Novembre per poi risalire lungo via Traversa I Corso G. Garibaldi.

Qui si divide in tre ulteriori rami: il primo fiancheggia la Scuola Secondaria di Primo Grado raggiungendo il Parco di progetto di Risigliano attraverso via San Giovanni Battista; il secondo fiancheggia la Scuola Secondaria di Primo Grado raggiungendo il Rione G.E.S.C.A.L. per poi raggiungere la Stazione di progetto della Circumvesuviana; il terzo ramo invece prosegue su via Traversa I Corso G. Garibaldi, attraversa Piazza Gragnano passando avanti la Scuola Primaria, prosegue su via Madonnelle passando avanti l' Auditorium e il Nuovo Polo Scolastico e ricongiungersi alla Stazione di progetto della Circumvesuviana.

PARTE III – Prescrizioni e norme finali

Titolo XI – Fasce di rispetto

Art. 64 - Fascia di rispetto cimiteriale

1 - La fascia di rispetto cimiteriale, di estensione pari a m. 100, si sviluppa a partire dal confine della zona direttamente impegnata dal sedime del cimitero comunale, ivi compreso il suo ampliamento. Tale area è soggetta a vincolo di inedificabilità secondo le normative nazionali e regionali vigenti e al suo interno è consentita esclusivamente:

- la realizzazione di chioschi per la vendita di fiori in regime precario, in assenza di specifiche attrezzature fisse;
- l'attività colturale agricola senza la costruzione di impianti;
- la sistemazione di spazi a verde privati e pubblico;
- la realizzazione di parcheggi pubblici o d'uso pubblico.

Per gli eventuali edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi edilizi diretti non comportanti aumento di volumetria.

2 - La modifica delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, effettuata sulla base di atti emanati dai Competenti organi comunali ai sensi di legge, non costituiscono variante al PUC che recepisce il nuovo perimetro in maniera automatica. Per gli eventuali edifici esistenti sono ammesse le destinazioni d'uso originarie o presenti all'entrata di adozione del presente strumento urbanistico.

3 - Nella tavola D1 a e D1b. sono individuate la fascia di rispetto cimiteriale vigente, relativa al cimitero esistente e la fascia cimiteriale relativa all'ampliamento. Prima della approvazione del progetto esecutivo dell'ampliamento cimiteriale resta vigente la fascia di rispetto vigente. Successivamente all'approvazione del progetto esecutivo dell'ampliamento cimiteriale diviene vigente la relativa fascia di rispetto.

Art. 65 - Fascia di rispetto dei Regi Lagni

1 - Ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004, ogni intervento edilizio che determini incremento di volume degli edifici esistenti, nonché ogni nuova costruzione con le relative opere di urbanizzazione per una distanza pari a 150 m dalle sponde di fiumi, torrenti e corsi d'acqua interessati da provvedimento di definizione di "acqua pubblica", è sottoposto ai pareri di cui all'art 146 del medesimo D.lgs. 42/2004.

2 - Vighe altresì il divieto di nuova edificazione oltre che delle relative opere di urbanizzazione per una fascia di profondità pari a 10m dall'argine di tutti i corsi d'acqua, ai sensi dell'art. 96 lettera f) del R.D. 523/1904. In tali fasce di rispetto sono consentite la manutenzione ordinaria straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nonché gli interventi finalizzati al mantenimento e, ove non più presente, al ripristino della vegetazione ripariale, anche promuovendo, ove possibile, gli interventi di recupero della naturalità delle sponde mediante eliminazione degli elementi rigidi di arginatura in calcestruzzo previsti dall'articolo 8 del Regolamento approvato con D.P.G.R. n.574 del 22 luglio 2002, nel rispetto della conservazione dello stato della natura.

Art. 66 - Fasce di rispetto stradali

1 – Le fasce di rispetto stradale ed autostradale sono le fasce disposte parallelamente alla strada statale 7bis e all' autostrada A16 Napoli-Bari. Le fasce di rispetto sono regolate dal Nuovo Codice della Strada e dal suo Regolamento di Attuazione.

2 – Le aree comprese entro tali fasce sono inedificabili ma sono computabili ai fini edificatori. In esse non sono consentite nuove costruzioni (modalità 8 e 9) mentre sono ammessi in generale percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazioni a verde e la prosecuzione delle attività agricole.

3 – Per gli eventuali edifici esistenti sono consentiti interventi edilizi diretti senza variazione di sagome e incremento di volumetria o superficie utile lorda.

4 – Per gli eventuali edifici esistenti sono ammesse le destinazioni d'uso originarie o presenti all'entrata di adozione del presente strumento urbanistico.

Art. 67 - Fascia di rispetto ferroviaria

1 – La fascia di rispetto ferroviario è la fascia disposta parallelamente al tracciato ferroviario, con un'estensione di 6 metri.

2 – Le aree comprese entro tali fasce, lungo quindi i tracciati ferroviari, sono inedificabili e non sono computabili ai fini edificatori. Per gli eventuali edifici esistenti all'interno di tali aree è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

4 – Sono ammesse in prima istanza le destinazioni d'uso originarie o presenti all'entrata di adozione del presente strumento urbanistico.

5 – Le aree di rispetto possono essere utilizzate come sede delle relative infrastrutture e di loro eventuali ampliamenti, nonché di impianti di arredo.

Art. 68 - Fascia di rispetto dagli elettrodotti

1 - Ai fini della protezione della popolazione dall'esposizione ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati da linee e cabine elettriche, l'art. 3 e l'art. 4 del DPCM 8 luglio 2003, in conformità alla L. 36/2001, fissano:

- i limiti di esposizione del campo elettrico (5 kV/m) e del campo magnetico (100 μ T) come valori efficaci, per la protezione da possibili effetti a breve termine;
- il valore di attenzione (10 μ T) e l'obiettivo di qualità (3 μ T) del campo magnetico da intendersi come mediana nelle 24 ore in normali condizioni di esercizio, per la protezione da possibili effetti a lungo termine connessi all'esposizione nelle aree di gioco per l'infanzia, in ambienti abitativi, in ambienti scolastici e nei luoghi adibiti a permanenza non inferiore a 4 ore giornaliere (detti luoghi tutelati).

Il DPCM 8 luglio 2003, all'art. 6, in attuazione della Legge 36/01 (art. 4 c. 1 lettera h), introduce la metodologia di calcolo delle fasce di rispetto, definita nell'allegato al Decreto 29 maggio 2008 (Approvazione della

metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti). Detta fascia comprende tutti i punti nei quali, in normali condizioni di esercizio, il valore di induzione magnetica può essere maggiore o uguale all'obiettivo di qualità. Tale metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti prevede una procedura semplificata di valutazione con l'introduzione della Distanza di Prima Approssimazione (DPA).

2 – Il PUC riporta alla tavole D1 le fasce di rispetto dagli elettrodotti, calcolate come Distanze di Prima approssimazione. In tali fasce non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: (R); (C); (S); (SP); (T); (P1); (P2); (P3); (P4), (P5); (P6); (A2); (A1); (M5). Le aree interessate da tali fasce di rispetto concorrono sempre alla determinazione delle cubature.

3 – I soggetti proprietari delle aree comprese nelle fasce di rispetto riportate alla tavola D1 possono a proprie spese e di propria iniziativa richiedere all'ente gestore delle linee elettriche aeree il calcolo specifico della fascia di rispetto documentata ai sensi del Decreto 29 maggio 2008 (GU n. 156 del 5 luglio 2008). La nuova determinazione della fascia di rispetto dovrà essere registrata presso l'Ufficio Tecnico all'atto di qualsiasi titolo abilitativo riferibile alle suddette aree. La riduzione di tale fascia, non comporta variante sostanziale al PUC. La determinazione di una nuova fascia di rispetto riferita ad una singola pratica edilizia non può essere utilizzata per altre successive pratiche, anche se riguardante aree contigue.

Titolo XII – Ulteriori prescrizioni

Art. 69 - Prescrizioni derivanti dallo studio sulla potenzialità archeologica

1 – Nelle aree di potenzialità archeologica evidenziate nella tavola TA3 dello Studio archeologico allegato al PUC, fermo restando la specifica disciplina generale stabilita per ciascuna zona dalle presenti NTA, ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia che comporta scavi meccanici, movimenti terra, modifiche agrarie profonde e interventi comunque oggetto di titolo abilitativo, deve essere preventivamente segnalata dai proprietari dell'immobile, o aventi titolo, alla Soprintendenza competente che potrà subordinare gli eventuali interventi all'esecuzione di ricerche preliminari, rivolte ad accertare l'esistenza di ulteriori complessi e/o materiali archeologici e la compatibilità degli interventi proposti con gli obiettivi di tutela e valorizzazione. Copia della segnalazione, contenente gli estremi dell'avvenuto deposito, deve essere prodotta al comune ai fini del rilascio dei titoli abilitativi.

2 – In caso di ritrovamenti fortuiti di cose immobili o mobili si dovranno adottare tutte le disposizioni previste dall'art. 90 del D.Lgs 42/2004

Art. 70 - Prescrizioni derivanti dallo studio geologico e tecnico

1 - Per quanto riguarda il centro abitato più antico di Tufino specificamente individuato nella tavola Tav 3 dello studio geologico , un fattore di rischio da tenere sempre presente è la presenza accertata o presunta di cavità nel banco di tufo (grotte e piscine) e nei livelli di pomici (tane). Nelle predette aree, ai fini della scelta "consapevole" del miglioramento, della tipologia e del dimensionamento del sistema fondale dei manufatti, si prescrive, in occasione degli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica del territorio, di condurre specifiche indagini volte alla individuazione delle eventuali cavità o/e canne di pozzo e, nel caso ne fosse accertata la presenza, delle loro condizioni statiche.

2- In ogni caso l'Amministrazione Comunale dovrà, entro tre anni dall'Approvazioni e del PUC provvedere:

- alla Creazione di un catasto comunale attraverso il censimento, il rilievo e la mappatura delle cavità e sinkhole;
- allo studio particolareggiato e redazione di Carte del rischio da sinkhole, basate su mappe geologico-strutturali del sottosuolo, con ubicazione delle cavità in relazione agli edifici, strade e sottoservizi e alle caratteristiche geotecniche dei terreni;
- alla realizzazione di un sistema di monitoraggio continuo delle reti idriche capace di segnalare e localizzare le perdite del sistema in tempo utile;
- alla emanazione di ordinanze che obblighino i privati e le pubbliche istituzioni a denunciare la presenza di cavità o/e sprofondamenti delle aree di loro proprietà o competenza;
- all'obbligo per tutti i lavori da realizzare in aree perimetrate a rischio, di integrare i progetti con uno "Studio di compatibilità" che verifichi le interazioni dell'intervento a farsi con le cavità presenti nel sottosuolo e con le loro condizioni statiche;
- all'elaborazione e diffusione di materiale informativo, per tutta la cittadinanza, al fine di educare ad una maggiore consapevolezza dei problemi connessi al sottosuolo.

Art. 71 - Prescrizioni riguardanti le reti tecnologiche

1 - In tutte le aree soggette ad interventi edilizi di ristrutturazione edilizia leggera, e completa, di abbattimento e ricostruzione nonché di ampliamento e nuova costruzione, sarà necessario provvedere al convogliamento razionale delle acque meteoriche nella rete fognaria bianca onde evitare di aggravare la già precaria situazione delle acque sotterranee nonché evitare i rischi di erosione dei terreni superficiali e del sottosuolo.

Su questo terreno particolare attenzione dovrà essere prestata allo stato e alle eventuali perdite delle condotte fognarie e dei tubi dell'acquedotto presenti nel sottosuolo cittadino. Gli sprofondamenti e i crolli, infatti, spesso si determinano esclusivamente a causa dei fenomeni erosivi e, in presenza di gradienti idraulici notevoli, dei sifonamenti causati dalle copiose infiltrazioni d'acqua. Le infiltrazioni d'acqua, peraltro, sono abbastanza frequenti laddove le fogne sono malandate per scarsa manutenzione o sono mal dimensionate e per questa ragione, entrando in pressione anche per eventi piovosi non eccezionali, corrono il pericolo di rotture.

2 – Al sensi del Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 4 marzo 1996 in tutti gli interventi pubblici e privati di adeguamento e realizzazione di nuove tratte fognarie andrà prevista la realizzazione di collettori separati per acque bianche e nere.

3 - Al fine di ridurre la captazione di acque nel sistema fognario andranno rispettate le prescrizioni circa gli indici di permeabilità fondiaria P_f riportati nelle presenti norme. Sarà cura dell'UTC verificare la corretta applicazione di tali parametri sia in fase di progetto che in fase di esecuzione degli interventi edilizi. Per gli interventi edilizi pubblici, con particolare riferimento ai marciapiedi ed ai percorsi pedonali, possono essere introdotti sistemi di riduzione della quantità di acque reflue convogliate nel sistema fognario, tramite la tecnica dei Three box filters.

4 – L'Amministrazione comunale, in accordo con le società gestrici, provvedono, entro tre anni dall'adozione del PUC ad effettuare la mappatura del sistema fognario valutandone le parti maggiormente vulnerabili e redigendo il Progetto definitivo di adeguamento della rete fognaria.

5 - Nell'ambito della rete di approvvigionamento idrico dovranno prevedersi interventi mirati alla distrettualizzazione della rete comunale al fine di migliorarne la gestione e la manutenzione.

6 - Nell'ambito della piattaforma produttiva esistente e di progetto è prioritaria la realizzazione di una rete duale di approvvigionamento idrico al fine di rendere possibile il riutilizzo delle acque nei cicli di produzione previa autorizzazione dell'ARPAC.

7 - Nell'ambito degli interventi di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione, il PUC promuove la realizzazione di idonei sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque piovane al fine di ridurre il rischio idraulico connesso al deflusso delle acque meteoriche e di favorire il risparmio idrico.

8- Bisogna sempre assicurare il rispetto del risparmio idrico, applicando un uso razionale della risorsa idrica nei nuovi insediamenti attraverso: l'installazione di dispositivi capaci di ridurre il consumo di acqua potabile, il recupero delle acque piovane per irrigazione e pulizia e privilegiando l'impiego di reti fognarie separate predisponendo comunque un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia della piattaforma stradale e delle aree pavimentate destinate al transito e/o alla sosta di automezzi, nel rispetto dei parametri imposti dal D.L.vo 152/06.

Art. 72 - Stazioni di servizio e distributori di carburante

1 – Fatte salve le vigenti disposizioni di legge e regolamentari di settore (ai sensi della L.R. 6/2006 e del D.Lgs 32/1998), la localizzazione delle stazioni di servizio e dei distributori di carburante è prevista, in subordine a verifica di compatibilità con le condizioni di contesto e con le caratteristiche e dimensioni degli spazi stradali.

2 – Per gli impianti esistenti sono ammessi interventi manutentivi.

3 – Nuove stazioni di servizio con distribuzione di carburanti possono essere realizzate solo successivamente alla delocalizzazione di quelli esistenti o a seguito degli studi tecnici settoriali previsti dalla vigente normativa, da recepirsi negli Atti di Programmazione degli interventi.

4 – La destinazione d'uso potrà comprendere tutte le attività attinenti al rifornimento e all'assistenza automobilistica [M5]. E' ammessa l'attività di assistenza ai viaggiatori (bar, self-service, servizi, ecc.) [S1]. La sistemazione dell'area potrà prevedere aree di parcheggio, secondo quanto stabilito dalle presenti NTA e pavimentazione differenziata tra area destinata al transito ed area destinata a parcheggio. Almeno il 30% dell'area dovrà essere attrezzata a verde. Il margine dell'area dovrà essere delimitato da vegetazione (siepi e/o alberatura), secondo quanto previsto dalle presenti NTA.

5 – In merito alle superfici minime e alle distanze tra impianti valgono le disposizioni previste dalla LR 6/2006 e dalla LR 27/1994.

Art. 73 - Impianti per le trasmissioni radiotelevisive e per la telefonia mobile

1 – Le antenne e gli impianti per le trasmissioni radiotelevisive e per la telefonia mobile potranno essere collocati nelle aree individuate nei piani di localizzazione approvati con deliberazione del Consiglio Comunale. Tali piani non possono individuare aree per l'installazione di Antenne nell'ambito dei Nuclei di Antico Impianto e nell'ambito delle aree vincolate. In ogni caso gli impianti di telecomunicazioni per telefonia cellulare devono produrre un livello di campo radioelettrico misurabile in corrispondenza delle aree accessibili alle persone, non superiore a 1 V/m per ogni impianto e devono rispettare la distanza di legge dal perimetro esterno delle aree destinate ad asili, scuole di ogni ordine e grado, case di cura e di riposo, altre sedi di convivenza, in corrispondenza delle quali non dovrà produrre un livello di campo elettrico misurabile superiore a 0,5 V/m.

2 – Gli impianti esistenti in contrasto con il comma precedente andranno de localizzati entro 90 giorni dall'approvazione del PUC.

3 - Gli impianti di cui al presente articolo nella loro progettazione, realizzazione, manutenzione ed esercizio sono soggetti al rispetto, oltre che alle disposizioni generali in materia, alle seguenti specifiche disposizioni:

- Legge n°36 del 22/02/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici";
- DPCM 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra i 100 kHz e 300 GHz";
- Decreto Legislativo n°259 del 1° agosto 2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche";

- Decreto legge n°315 del 14 novembre 2003 "Disposizioni urgenti in tema di composizione delle commissioni per la valutazione di impatto ambientale e di procedimenti autorizzatori per le infrastrutture di comunicazione elettronica";
- Legge n°5 del 14 gennaio 2004, "Conversione in legge con modificazioni del Decreto Legge 14 novembre 2003, n°315";
- Legge Regionale 24 novembre 2001 n°14 "Tutela igienico sanitaria della popolazione dalla esposizione a radiazioni non ionizzanti generate da impianti per Teleradiocomunicazioni";
- Delibera G.R. Campania n°2006 del 30 maggio 2003 "Linee guida per l'applicazione della L.R. n°14/2001: modifiche ed integrazioni al documento approvato con deliberazione di G.R. n°3202/2002";
- Delibera G.R. Campania n°3864 del 30 dicembre 2003 "L.R. 14/01: Tutela igienico-sanitaria della popolazione dalla esposizione a radiazioni non ionizzanti generate da impianti per teleradiocomunicazioni.

4 – In ogni caso tutti gli impianti di cui al presente articolo dovranno essere progettati perseguendo obiettivi di qualità e in modo da assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a determinati livelli di campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, nonché in modo da assicurare la tutela dell'ambiente e del paesaggio, nel rispetto della normativa vigente.

5 – Il soggetto gestore del servizio di telefonia mobile a tal fine dovrà impegnarsi:

- a) a fornire al Comune, tramite l'ufficio competente, la mappa dei siti attualmente operativi ed il programma di sviluppo della rete del servizio di telefonia mobile, comprensivo sia dei siti di insediamento per i quali l'istanza di autorizzazione all'installazione di impianti di telefonia cellulare è in corso di istruttoria, sia delle aree di interesse per l'installazione di nuovi impianti non ancora definiti in siti puntuali;
- b) a concertare con il Comune programmi adeguati di sviluppo della rete nel rispetto dei livelli di esposizione della popolazione stabiliti dalla legge adottando tutti gli accorgimenti volti a limitare l'impatto delle stazioni radio base, con particolare attenzione all'ambiente storico, in ragione degli avanzamenti tecnologici;
- c) a tenere conto, nella elaborazione del piano di sviluppo della rete, della eventuale presenza, nell'area di interesse, di siti di proprietà pubblica ai fini delle installazioni, ove tecnicamente possibile;
- d) ad individuare, anche su indicazione del Comune, gli impianti esistenti più impattanti che necessitano di essere riqualificati mediante sostituzione con impianti meno invasivi o con la riallocazione in siti alternativi;
- e) a sostenere, attraverso l'istituzione di tavoli di concertazione, il Comune nella realizzazione di attività finalizzate all'attuazione di campagne di informazione sui rischi eventuali connessi all'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici emessi dagli impianti di stazioni radio base e simili, e sugli accorgimenti adottati per garantire la salute dei cittadini e la costante informazione alle popolazioni interessate, anche attraverso il finanziamento di mezzi e collaborazioni che si rendessero necessarie;
- f) a condividere i siti con altri gestori su richiesta del Comune laddove tecnicamente possibile;
- g) a corrispondere al Comune eventuali oneri per il "degrado del corpo stradale", da destinare agli interventi di manutenzione resisi necessari a seguito degli scavi effettuati dalle società per le operazioni di installazione della rete di comunicazione radio mobile;
- h) a stipulare con il Comune contratti di locazione in merito ad installazioni di impianti realizzati su aree pubbliche.

Il Comune a sua volta si impegna:

- a) a fornire, su richiesta dei gestori, tutte le informazioni utili ai fini dell'elaborazione del programma di sviluppo della rete;

- b) a mettere a disposizione, ove possibile, aree ed immobili pubblici per l'installazione degli impianti di telefonia cellulare, al fine di favorirne la migliore collocazione sul territorio comunale, con particolare riferimento alla minimizzazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, nel rispetto dei valori stabiliti dalla legge n°36/2001 e dal DPCM 8 luglio 2003;
- c) a verificare congiuntamente ai gestori, qualora emerga l'oggettiva impossibilità di utilizzo dei siti indicati dal programma di sviluppo della rete (per ragioni di carattere tecnico, sanitario, urbanistico-edilizio, etc.), le alternative di localizzazione, nel rispetto dei vincoli dimensionali tecnici della rete stessa.

Titolo XIII – Norme finali

Art. 74 - Edilizia abusiva

1 – Gli edifici la cui volumetria è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo adeguato e che, sulla base della documentazione comunale, dovessero risultare non sanabili, nel rispetto delle leggi vigenti, saranno confiscati o abbattuti, anche in deroga a quanto stabilito dal PUC.

Art. 75 - Interventi in contrasto con il PUC

1 – Le costruzioni che contrastino con le previsioni o le prescrizioni del PUC restano comunque legittime se realizzate ai sensi di titoli abilitativi rilasciati prima della data di Adozione del PUC. Sono altresì legittimi gli interventi in corso di attuazione realizzati ai sensi di titoli abilitativi rilasciati prima della data di Adozione del PUC ed alla medesima data non ancora scaduti.

Art. 76 - Difformità tra elaborati di piano

1 – Nei casi di contrasto tra elaborati grafici del PUC a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala di maggior dettaglio. Qualora le eventuali contraddizioni o difformità riguardino singole prescrizioni normative all'interno della normativa tecnica, deve essere ritenuta valida la prescrizione più restrittiva.

2 – Nei casi di contrasto tra le disposizioni delle presenti NTA e le indicazioni grafiche del PUC, prevalgono le prime sulle seconde.

Art. 77 - Deroghe al PUC

1 – Le prescrizioni e le previsioni del PUC possono essere derogate solo nei casi previsti e con le procedure stabilite dalla legge.

- f) – La deroga, ove riguardi immobili di proprietà privata, è comunque subordinata alla trascrizione nei registri immobiliari di atto che vincoli - in perpetuo - l'immobile alla destinazione che consente la deroga stessa. Nel caso in cui il vincolo sia previsto per un periodo determinato, l'atto di vincolo deve contenere l'impegno - assistito da congrua garanzia - alla piena restituzione nello stato preesistente all'intervento derogatorio, entro un termine non superiore a tre mesi dalla scadenza del suddetto vincolo.

Art. 78 - Varianti al PUC

1 – Il PUC può essere modificato mediante:

- approvazione di variante, come disposto dalla LR 16/2004 e s.m.i. e relativo Regolamento di attuazione;
- stipula di accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 come specificato e integrato dalla LR 16/2004;
- procedura di localizzazione e approvazione di opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate da soggetti istituzionalmente competenti, secondo quanto previsto dalla legislazione statale o regionale vigente.