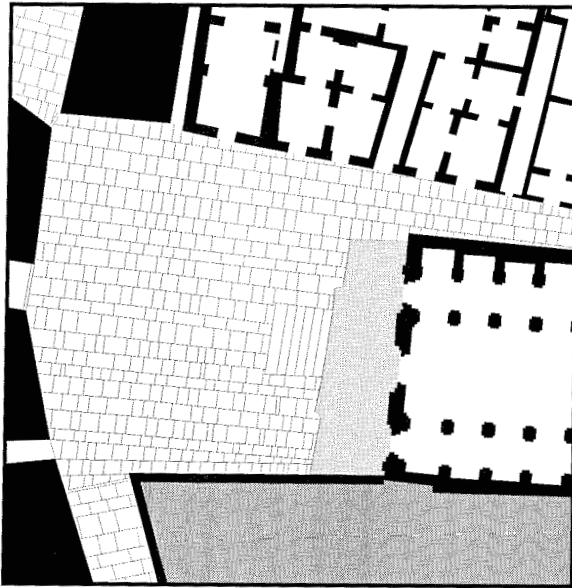


**Comune di Avellino**  
**Piano Urbanistico Comunale**



**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

*Gregotti Associati Studio*  
*(A.Cagnardi, V.Gregotti)*

*Novembre 2007*  
(Elaborato adeguato a seguito della Conferenza di Servizi)

*fos*

*Handwritten signatures and initials, including a large signature and a smaller one below it.*

**Comune di Avellino**  
**Piano Urbanistico Comunale**

*Progetto:*

**Gregotti Associati Studio**

Augusto Cagnardi

Vittorio Gregotti

*Associati*

Augusta Mazzaroli

Maurizio Trovatelli

*Collaboratori Gregotti Associati Studio:*

Britta Bossel

Annamaria Cavazzuti

Barbara Colombo

Stefania Mannironi

*Ufficio di Piano:*

Rosalia I. Baldanza

Robertina Festa

Salvatore Porreca

*Consulenti:*

*Per lo studio geologico:*

Massimo De Iasi

Serena De Iasi

*Per lo studio agronomico:*

Antonietta Santoro

Ciro Iannaccone

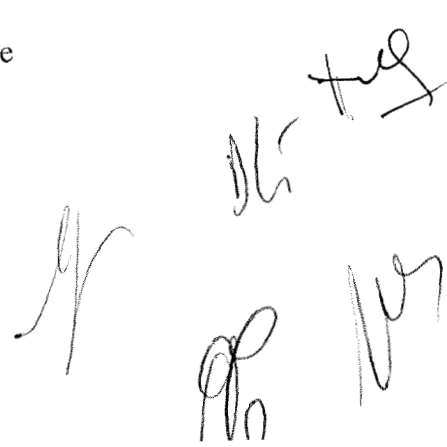
*Dirigente dell'Amministrazione comunale:*

Antonio Fusco

*Funzionario responsabile del servizio*

*Pianificazione:*

Pasqualina Carbone



**Comune di Avellino**  
**Piano Urbanistico Comunale**

*Indice*

**Titolo I**

**Orientamenti per l'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC**

- A           Contenuti del Piano Urbanistico Comunale
- B           Obiettivi da perseguire

**Titolo II**

**Disposizioni generali**

- Art. 1       Definizioni
- Art. 2       Destinazioni d'uso
- Art. 3       Categorie di intervento
- Art. 4       Attuazione degli interventi
- Art. 5       Procedure di attuazione nelle zone di trasformazione

**Titolo III**

**Il Piano**

- Art. 6       Il Patrimonio storico e ambientale

*Parte I*

*Individuazione dei gruppi di edifici e disciplina degli interventi ammessi sugli edifici esistenti*

- Art. 7       Gruppi di edifici e aree di valore storico ambientale
- Art. 8       Individuazione delle caratteristiche edilizie e delle tecniche costruttive
- Art. 9       Disciplina degli interventi ammessi sugli edifici esistenti

*Parte II*

*Disciplina degli interventi di modificazione nelle zone omogenee*

- Art. 10      Zone omogenee: classificazione

**Capo I**

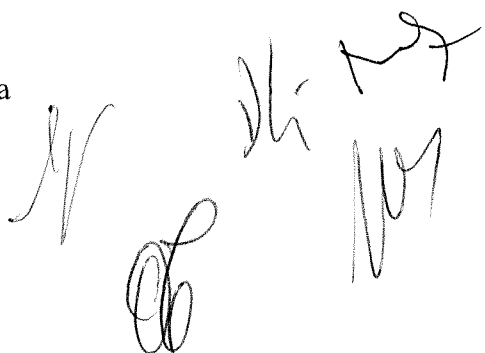
**Zona A storica**

- Art. 11      Zona A.1 - Collina la Terra e A.2 – Espansioni del nucleo storico
- Art. 12      Zona A.3 – Borghi storici

**Capo II**

**Zona B di impianto storico**

- Art. 13      Zona B.1 – Corso Vittorio Emanuele e Viale Italia  
              Zona B.2 – Via Francesco Tedesco



### **Capo III**

#### ***Zone omogenee B di impianto recente***

Art. 14 Zone B di impianto recente

Art. 15 Aree di Rinnovo urbano

### **Capo IV**

#### ***Zone di trasformazione***

Art. 16 Zone di trasformazione:

Zone di sostituzione e ricomposizione urbana - Ru

Zone di riqualificazione - Rq

Zone di nuovo impianto - Ni

Zone di nuovo impianto a destinazione turistico - ricettiva - Nit

### **Capo V**

#### ***Zone per attività terziarie***

Art.17 - Zone per attività terziarie

### **Capo VI**

#### ***Zone D produttive***

Art. 18 Zona A.S.I.

Art. 19 Zone produttive

### **Capo VII**

#### ***Zone E agricole***

Art. 20 Zone E agricole

### **Capo VIII**

#### ***Zone per servizi di interesse generale***

Art. 21 Zone per servizi di interesse generale

Art. 22 Parco del Fenestrelle

Art. 23 Parco agricolo

### **Capo IX**

#### ***Aree per servizi e per la viabilità***

Art. 24 Aree per servizi

Art. 25 Aree da trasformare per servizi - Ts

Art. 26 Aree per la viabilità

**Titolo IV**  
**Riqualificazione urbana e del paesaggio**

- Art. 27     Ambiti di riqualificazione urbana  
Art. 28     Progetti di riqualificazione dello spazio pubblico  
Art. 29     Ambiti e percorsi di valorizzazione della città e del paesaggio

**Titolo V**  
**Tutela e riqualificazione ambientale**

- Art. 30     Norme di carattere generale  
Art. 31     Bonifica ambientale

**Titolo VI**  
**Disposizioni finali**

- Art. 32     Fasce di rispetto e vincoli  
Art. 33     Impianti tecnologici  
Art. 34     Attività commerciali  
Art. 35     Norme abrogate  
Art. 36     Consultazione delle tavole di Piano

**Titolo VII**  
**Elaborati del PUC**

- Art. 37     Elaborati del PUC

**Allegati**

*Allegato 1a*

Schede normative Aree da trasformare in Zona A storica e in Zona B di impianto storico;  
Scheda normativa Area Me01 "Mercatone" in Zona B di impianto recente

*Allegato 1b*

Schede normative Zone di trasformazione

*Allegato 1c*

Schede normative Aree da trasformare per servizi e Parco del Fenestrelle

*Allegato 2*

Individuazione delle caratteristiche edilizie e delle tecniche costruttive

*Allegato 3*

Studio geologico - tecnico e classificazione dell'utilizzo del territorio

*Allegato 4*

Schede del Patrimonio storico e ambientale

## **Titolo I**

### **Orientamenti per l'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del Puc**

#### **A. Contenuti del Piano Urbanistico Comunale**

- 1 Il Puc disciplina gli interventi sugli edifici e sulle aree comprese nel territorio comunale riconoscendo cinque distinte situazioni:
- il "territorio da salvaguardare"
  - la "città da tramandare"
  - la "città da migliorare"
  - la "città da trasformare"
  - la "città pubblica"

- 2 Il «territorio da salvaguardare» è costituito dalle aree con valenza ambientale-paesaggistica quali:

- Parchi Urbani, Agricoli e Fluviali;
- Zona Agricola.

- 3 La "città da tramandare" è l'insieme delle aree ed edifici che rivestono caratteri architettonici, storici e ambientali e costituiscono il "Patrimonio storico e ambientale".

Nella "città da tramandare" viene individuata, al fine di tutela e valorizzazione, la zona A storica ulteriormente articolata in:

- Zona A1 – La Collina la Terra;
- Zona A2 – Le espansioni del nucleo storico;
- Zona A3 – I borghi storici (Bellizzi, Picarelli, Ponticelli, Valle)

- 4 La "città da migliorare" è l'insieme delle parti di città caratterizzate da insediamenti consolidati, anche di impianto storico, pianificati e non, per le quali il piano promuove interventi di riqualificazione dell'edificato, dello spazio pubblico e privato.

Il Piano individua al suo interno le seguenti Zone:

- Zone B di impianto storico:
  - Zona B1 – Corso Vittorio Emanuele e Viale Italia;
  - Zona B2 – Via Francesco Tedesco;
- Zone omogenee B di impianto recente:
  - Zona B3 – Zone B di impianto recente;
  - Aree di Rinnovo urbano;
- Zone per Attività terziarie;
- Zone D produttive

5 La "città da trasformare" è costituita dalle aree in cui il Piano promuove interventi di radicale sostituzione o modificazione della condizione esistente. Essa comprende aree dismesse o sottoutilizzate in cui procedere a interventi di ristrutturazione urbanistica e di trasformazione, aree inedificate ove realizzare nuovi interventi insediativi e nuovi servizi.

Nella "città da trasformare" il Piano individua le seguenti Zone normative:

1. Zone di sostituzione e di ricomposizione urbana;
  2. Zone di riqualificazione;
  3. Zone di nuovo impianto;
  4. Zone di nuovo impianto a destinazione turistico - ricettiva.
- 6 La "città pubblica" è costituita dall'insieme di aree, edifici ed infrastrutture che consentono lo svolgimento di attività d'interesse pubblico in cui il Piano promuove interventi di riorganizzazione qualitativa e quantitativa delle funzioni esistenti, nonché l'offerta di nuove opportunità tese a migliorare la condizione pubblica della vita urbana, la fruizione delle funzioni urbane nonché le condizioni dell'ambiente.
- Essa comprende aree ed edifici già pubblici da migliorare, nonché l'acquisizione di nuove aree e la programmazione d'interventi rivolti a garantire un'adeguata offerta di servizi pubblici anche a livello territoriale.

Nella "città pubblica" il Piano individua:

1. Zone per servizi di interesse generale;
  2. Aree per servizi e per la viabilità.
- 7 Il Piano è costituito dall'insieme delle prescrizioni vincolanti, dei parametri urbanistici ed edilizi attribuiti alle diverse zone e aree normative e le categorie di intervento attribuite agli edifici diversamente classificati in relazione al grado di tutela e alle qualità riscontrate.

## B. Obiettivi da perseguire

1 Il Piano individua i seguenti obiettivi da perseguire, distinti in riferimento al territorio e alle parti di città individuate al precedente Titolo I punto "A".

2 Il "territorio da salvaguardare"

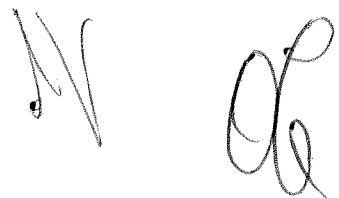
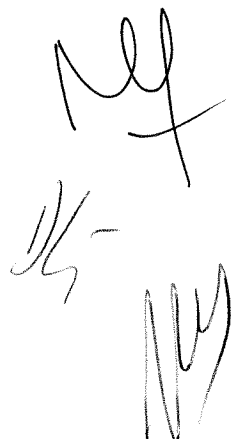
- tutelare e tramandare i valori ambientali;
- valorizzare e tramandare i luoghi di identificazione storica;
- tutelare e tramandare le testimonianze edilizie storiche;
- migliorare l'accessibilità pedonale e ciclabile ed i servizi;
- assumere ed approfondire le prescrizioni discendenti da piani sovraordinati;
- tutelare sentieri collinari panoramici, i luoghi panoramici, i percorsi ed i tracciati di valore storico ambientale;
- tutelare l'assetto vegetazionale;
- tutelare le colture come valore paesistico;
- tutelare l'architettura rurale ed i suoi elementi caratterizzanti;
- subordinare i nuovi interventi edilizi al rispetto dei valori paesaggistici.

3 La "città da tramandare"

- valorizzare il patrimonio storico - ambientale;
- tutelare l'impianto urbanistico storico, riconoscere i valori storici e valorizzare le strutture insediative;
- tramandare l'edilizia storica;
- tramandare le regole storiche di impianto edilizio e gli antichi caratteri costruttivi ove presenti;
- ridare identità agli spazi pubblici;
- consentire la sostituzione degli edifici recenti privi di valore storico;
- disincentivare il traffico veicolare;
- trasferire le funzioni incompatibili con i caratteri storico - ambientali.

4 La "città da migliorare"

- migliorare la città sotto il profilo della sicurezza e della qualità urbana;
- valorizzare e tutelare il "patrimonio storico e ambientale";
- riqualificare le aree degradate;
- organizzare e valorizzare il verde e gli spazi costruiti;
- consentire gli interventi di completamento;
- recuperare gli edifici rurali non più utilizzati;
- migliorare la qualità dei servizi;
- aumentare la dotazione dei servizi;
- incentivare la localizzazione di nuove attività produttive;
- mettere in sicurezza gli impianti a rischio industriale;
- favorire l'insediamento di nuove attività nelle aree industriali dismesse o sottoutilizzate;
- favorire la localizzazione di servizi alle attività produttive;
- incentivare il "rinnovo urbano".





5

### La "città da trasformare"

- sostituire il tessuto edilizio degradato e sottoutilizzato;
- costituire nuove centralità urbane;
- migliorare la dotazione di servizi urbani;
- arricchire la rete infrastrutturale esistente attraverso la realizzazione di importanti tratti di viabilità urbana;
- ridefinire il limite della configurazione urbana e l'immagine della città verso la campagna;
- arricchire il tessuto funzionale e dei servizi delle aree periferiche;
- migliorare l'immagine urbana;
- realizzare nuovi interventi residenziali e di servizio;
- incrementare la dotazione di servizi pubblici;
- migliorare ed arricchire la dotazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- offrire nuove opportunità localizzative per attività industriali ed artigianali;
- incrementare la dotazione di servizi.

6

### La città pubblica

- dotare la città delle aree a servizi necessarie per una migliore qualità della vita in conformità con le disposizioni legislative vigenti;
- ridare nuova identità alla città sotto il profilo della cultura e delle attività collegate all'istruzione universitaria;
- tutelare i corsi d'acqua e riqualificare le sponde;
- dare alla città la possibilità di acquisire aree pubbliche con altre procedure in alternativa all'esproprio;
- migliorare la dotazione di servizi a disposizione dei cittadini e dei non residenti che fruiscono della città;
- attuare programmi comunali e sovracomunali già avviati nel rispetto della nuova configurazione proposta dal Piano;
- migliorare la mobilità all'interno del territorio comunale;
- sviluppare la rete di trasporto pubblico;
- creare parcheggi di scambio tra mezzo privato e mezzo pubblico;
- riqualificare le strade storiche urbane;
- realizzare una rete di viabilità pedonale e ciclabile.

## **Titolo II**

### **Disposizioni generali**

#### **Art. 1 Definizioni**

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni:

- 1 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA:  
parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di piano, riconosciuta in base alle definizioni e ai disposti del D.M. 2/4/68 n. 1444, disciplinata dal Piano con parametri e norme di attuazione omogenee.
- 2 AREA NORMATIVA  
parte della zona territoriale omogenea graficamente individuata nelle tavole di Piano.
- 3 COMPARTO:  
parte di zona, così come definito all' art. 33, comma 2 della L.R. n° 16/2004, composta da uno o più ambiti territoriali, sottoposta a processi di trasformazione unitaria,
- 3bis AMBITO  
parte del Comparto
- 4 DESTINAZIONI:  
l'insieme delle attività ammesse.
  - 1) Per destinazioni d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto.
  - 2) Nel caso in cui non esistano attività in atto si fa riferimento all'ultima legittimamente esercitata.
  - 3) Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o di parte di esso, anche se in assenza di opere edilizie, si intende il passaggio da una categoria ad un'altra tra quelle descritte al successivo art. 2; tale cambiamento può avvenire solamente nel rispetto ed in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dal Regolamento Igienico ed Edilizio e da quanto ulteriormente disciplinato dalla legislazione nazionale e regionale vigente.
- 5 SUPERFICIE TERRITORIALE (St):  
area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati (mq), comprendente le superfici fondiariae (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, alle urbanizzazioni primarie, secondarie ed indotte esistenti e/o previste.
- 6 SUPERFICIE FONDIARIA (Sf):  
area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati (mq), al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

- 7 AREE DI VALORE STORICO AMBIENTALE:  
Aree di pregio, oggetto di tutela da parte di enti sovraordinati o da tutelare per i valori storico - paesaggistici riconosciuti dal Piano.
- 8 AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI STORICI:  
Area di pertinenza a tutela degli edifici da tramandare entro cui la sistemazione del suolo ed i manufatti esistenti risultano parte architettonicamente integrata all'edificio stesso.
- 9 AREA DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI:  
Superfici territoriali e fondiari asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria.  
In caso di frazionamento della proprietà di aree si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del PUC, tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime aree.
- 10 VERDE PRIVATO:  
area di pertinenza degli edifici sistemata a verde anche su soletta purché ricoperta da uno strato di terreno vegetale non inferiore a 60 cm, anche attrezzata per il gioco, lo sport e lo svago ad esclusivo uso privato.
- 11 PARCHEGGIO PRIVATO:  
spazi a parcheggio di pertinenza delle costruzioni private.
- 12 INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA ( $U_f$ ):  
rapporto tra la superficie lorda di pavimento edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $U_f = SLP/S_f$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda di pavimento edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mq/mq).
- 13 INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE ( $U_t$ ):  
rapporto tra la superficie lorda di pavimento edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ( $U_t = SLP/S_t$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda di pavimento edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato, di superficie territoriale (mq/mq).
- 14 INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA ( $I_f$ )  
rapporto tra il volume virtuale edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $I_f = V/S_f$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mc/mq).
- 15 INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE ( $I_t$ ):  
rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ( $I_t = V/S_t$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mc/mq).

- 16 INDICE INSEDIATIVO:  
volume o SLP di riferimento ai fini del dimensionamento del Piano e delle aree destinate a servizi.  
È pari a 150 mc per abitante a cui corrispondono 50 mq di SLP per abitante per gli insediamenti residenziali.
- 17 UTILIZZAZIONI EDIFICATORIE o volumetria:  
prodotto espresso in mq o mc tra la superficie territoriale o fondiaria e l'indice di utilizzazione territoriale o fondiaria.
- 18 QUOTE EDIFICATORIE del Comparto:  
utilizzazioni edificatorie ripartite tra i proprietari del Comparto in proporzione alla frazione percentuale da ciascuna di essi detenuta del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, per l'insieme di tutti gli immobili ricadenti nel comparto.  
La superficie necessaria per la realizzazione di attrezzature pubbliche non è computata ai fini della determinazione delle quote edificatorie
- 19 AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO:  
area normativa all' interno del comparto edificatorio, nelle zone di trasformazione, su cui realizzare le utilizzazioni edificatorie.
- 20 FILO STRADALE  
Linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazioni non transitabili (parapetti, arginelle e simili).
- 21 FILO EDILIZIO o FILO DI EDIFICAZIONE CONTINUA:  
Proiezione di un piano verticale al quale devono aderire i volumi edilizi.  
Non sono consentiti volumi in sporgenza.  
Sono consentiti arretramenti per esigenze compositive, distributive, funzionali.
- 22 ALLINEAMENTO VINCOLATO  
Limite della fascia edificabile su cui devono attestarsi gli edifici, ove prescritto.
- 23 ASSE RETTORE:  
Asse di tracciato urbano vincolante a cui deve fare riferimento l'organizzazione dello spazio pubblico e dell'edificato là dove prescritto
- 24 ASSE DI SIMMETRIA  
Asse di simmetria a cui deve fare riferimento l'edificazione per la definizione della simmetria dell'impianto urbano
- 25 NUMERO DEI PIANI  
Numero massimo dei piani del fabbricato valutati verso spazio pubblico o verso spazio privato se non esistono affacci diretti verso spazio pubblico.  
Rispetto al numero massimo dei piani previsti dal PUC in caso di affaccio verso spazio pubblico, i piani verso affacci secondari non possono superare del 50% il numero dei piani consentiti con un massimo di piani 2.

26

#### ALTEZZA MASSIMA

Altezza massima del fabbricato valutata verso spazio pubblico.

In caso di affacci verso spazi pubblici a quote diverse si fa riferimento allo spazio pubblico più importante per qualità e connotazione dell'ambiente urbano.

Rispetto all'altezza massima prevista dal PUC ,altezze verso affacci secondari non possono superare del 50% l'altezza massima consentita con un massimo di mt. 7.50.

27

#### SUPERFICIE DI VENDITA DI UN ESERCIZIO COMMERCIALE:

ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera c), del decreto legislativo n. 114/1998 la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.

Non costituiscono superfici di vendita:

- a) quella dei reparti specificatamente destinata ad esposizione di merci, non immediatamente prelevabili e/o consegnabili, con ingombro superiore a mc. 0,25, misurato al lordo dell'imballo;
- b) quella riservata a percorsi, strade interne, nonché a collegamenti verticali che garantiscono l'accessibilità a più esercizi commerciali anche quando tra loro integrati da servizi comuni;
- c) quella esterna all'area di vendita ed antistante vetrine e casse;
- d) quella destinata a depositi, magazzini, lavorazioni, uffici e servizi.

28

#### SLP – SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO:

Sommatoria delle superfici di solaio dei piani utilizzabili di un fabbricato, al netto degli ingombri murari fino ad un massimo di 40 cm.

Non costituisce SLP al fine della verifica dell'indice di utilizzazione territoriale o fondiario o della capacità insediativa di PUC:

- i locali sottotetto se collegati alle unità immobiliari sottostanti e/o pertinenze delle stesse unità;
- cantine, garage e locali di sgombero, questi ultimi posti al primo piano interrato o seminterrato collegati alle unità immobiliari soprastanti e/o pertinenze delle stesse unità;
- vani scala ed ascensori di uso condominiale o comune;
- porticati di uso comune;
- logge, loggiati, balconi, ballatoi, terrazzi, manufatti ed accessori leggeri, tettoie aggettanti, nel rispetto delle prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale.

Per le attività turistico ricettive, oltre a quanto elencato al precedente capoverso, non costituisce SLP quella destinata ad attività congressuali, associative, espositive, per lo spettacolo, sportive, per il tempo libero, convenzionate all'uso pubblico.

La superficie lorda di pavimento finalizzata alla realizzazione di servizi a standard urbanistici a livello comunale non è da computare entro le utilizzazioni edificatorie dell'area generate dall'applicazione dell'indice territoriale.

29

#### VOLUME VIRTUALE:

Volume dato dal prodotto della SLP per l'altezza d'interpiano pari a m. 3.

- 30            RAPPORTO DI COPERTURA:  
Percentuale di superficie coperta valutata in relazione alla superficie fondiaria o per le zone di trasformazione, valutate in relazione all'area di concentrazione dell'edificato.
- 31            AREA URBANIZZATA:  
area dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o per le quali esista l'impegno alla realizzazione da parte del Comune o dei privati, nel successivo triennio.
- 32            PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA:  
- superficie territoriale e fondiaria;  
- indice di utilizzazione territoriale e fondiaria;  
- indice insediativo;  
- destinazioni d'uso;  
- dotazione di servizi prevista nel Piano;  
- aree di concentrazione dell'edificato.
- 33            PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA:  
- rapporto di copertura;  
- dotazione di aree a verde privato;  
- altezza degli edifici;  
- numero di piani consentito;  
- distanza dai confini privati;  
- distanza tra gli edifici;  
- allineamento vincolato  
- filo edilizio o filo di edificazione continua;  
- asse rettore;  
- spessore del corpo di fabbrica.
- 34            DIVIDENTI:  
Linee inserite nelle tavole di PUC (tav. 3 e tav. 4), al fine di migliorare l'individuazione dei gruppi di edifici, di parte degli stessi e delle aree di pertinenza.
- 35            Per le restanti definizioni si fa riferimento a quelle contenute nel Regolamento Edilizio Comunale, approvato con delibera di Consiglio Provinciale n° 82 del 21/06/2001 e pubblicato sul B.U.R.C. il 24 giugno 2002.



## Art. 2 Destinazioni d'uso

- 1 Le destinazioni d'uso sono distinte nelle seguenti categorie, di cui alcune ulteriormente articolate in classi.
- 2 1. Residenza  
A) residenze di civile abitazione  
B) residenze collettive ivi comprese le residenze per anziani, residenze per studenti  
La "residenza" è compatibile con la destinazione turistico ricettiva e non viceversa.
- 3 Sono inclusi nella residenza gli spazi di pertinenza quali: cantine, sottotetti se collegati all'unità immobiliare sottostante, parcheggi.
- 4 2. Artigianale di servizio  
attività connesse alla cura della persona (parrucchieri, sarti, calzolai, lavanderie, estetisti, infermieri, etc.) od alla manutenzione di beni di uso personale e comune, della casa e degli edifici produttivi (idraulici, elettricisti, tappezzieri, manutentori impianti di riscaldamento, falegname, etc.) o finalizzate alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni residenziali o produttive (copisterie, imprese di pulizia, etc.), con l'esclusione delle attività non compatibili con la residenza;
- 5 3. Turistico ricettiva  
a) superfici di unità immobiliari edilizie, destinate all'uso abitativo ricettivo, integrati da locali di soggiorno e servizi di uso comune, nonché da eventuale ristorante e bar, definiti dalla vigente legislazione di settore come strutture ricettive turistiche alberghiere, anche se gestite in forma periodica e/o stagionale, quali: alberghi, motel, villaggi albergo, residenze turistico-alberghiere, nonché pensioni ed esercizi di affittacamere;  
b) superfici destinate ad attrezzature turistiche gestite unitariamente e con contratti di tipo periodico e/o stagionale, definite dalla vigente legislazione di settore anche come strutture all'aria aperta, costituite prevalentemente da sedimi non edificati ma urbanizzati, con presenza limitata di edifici ad uso comune e collettivo (gruppi di servizi, ricezione utenti, etc.), nonché di eventuale ristorante e bar, ovvero campeggi e villaggi turistici.
- 6 4. Terziario  
a. uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, istituti bancari, uffici postali, ecc.);  
b. centri di formazione;
- 7 Sono ammesse destinazioni accessorie nella misura massima di 200 mq di SLP e comunque non superiore al 20% della SLP della destinazione principale, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, connessi allo svolgimento dell'attività principale.

5. Commercio

Così come definite dal Dgl. 114/98 e dalla disciplina regionale di adeguamento:

- A1 - esercizi di vicinato: attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi; attività artigianali di servizio con superficie di vendita sino a 250 mq;
- M1 A/M - Medie strutture inferiori, per prodotti alimentari o misti aventi superficie netta di vendita compresa tra 251 e 1.500 mq.;
- M1 E - Medie strutture inferiori, per prodotti extralimentari aventi superficie netta di vendita compresa tra 251 e 1.500 mq.;
- M2 A/M - Medie strutture superiori, anche in forma di centro commerciale, per prodotti alimentari o misti aventi superficie netta di vendita compresa tra 1.501 e 2.500 mq.;
- M2 E - Medie strutture superiori, anche in forma di centro commerciale, per prodotti extralimentari aventi superficie netta di vendita compresa tra 1.501 e 2.500 mq.;
- G1 A/M - Ipermercati: strutture di vendita fino a 5.000 mq. per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari;
- G1 E - Strutture di vendita fino a 15.000 mq. per la vendita di soli prodotti non alimentari;
- G2 CQ - Centri commerciali di quartiere o di interquartiere: strutture commerciali di 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, fino a 4.000 mq. di vendita;
- G2 CI - Centri commerciali inferiori: strutture commerciali di almeno 8 esercizi commerciali con le caratteristiche di cui alla lettera precedente, con superficie di vendita fino a 15.000 mq.;
- G2 CS - Centri commerciali superiori: strutture commerciali di almeno 12 esercizi commerciali con le caratteristiche di cui alla precedente lettera, con superficie maggiore di 15.000 mq., fino ad un massimo di 25.000 mq.;
- G ACP - Centri commerciali costituiti da aggregazioni commerciali polifunzionali. Dette aggregazioni devono essere costituite da almeno 6 esercizi appartenenti alle grandi e medie strutture ed esercizi di vicinato, con singole superfici di vendita fino a mq. 5.000, nonché da attività produttive artigianali e di servizi.

Sono ammesse destinazioni accessorie nella misura massima di 200 mq di SLP, comunque, non superiore al 20% della SLP della destinazione principale, uffici, strettamente necessari allo svolgimento dell'attività principale.

Le attività per la ristorazione e i pubblici esercizi sono assimilabili alla destinazione commerciale disciplinata al comma 8.

6. Commercio all'ingrosso

attività di vendita di beni ad altri commercianti, grossisti o dettaglianti, comunità od altri utilizzatori professionali e di deposito di merci correlate alla distribuzione.



- 11 7. Artigianale di produzione  
A1) artigianale di servizio ed artigianale di produzione;  
A2) depositi al coperto o all'aperto.  
B) Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di “beni immateriali”, servizi tecnici ed informatici purché fisicamente e funzionalmente connesse con l'attività produttiva insediata.
- 12 Sono ammesse, entro il limite del 10% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa quali: esercizi di vicinato e uffici.
- 13 8. Industriale  
A1) attività industriali  
A2) depositi al coperto o all'aperto.  
A3) deposito di relitti e rottami e attrezzature per la compattazione.  
B) Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi tecnici ed informatici purché fisicamente e funzionalmente connesse con l'attività produttiva insediata.
- 14 Sono ammesse, entro il limite del 10% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa quali: esercizi di vicinato e uffici.
- 15 9. Agricola  
Attività volta alla coltivazione agricola con residenze rurali e attrezzature connesse all'attività agricola.
- 16 10. Servizi pubblici  
i) attrezzature per l'istruzione di ogni ordine e grado;  
a) attrezzature di interesse comune: servizi sociali, culturali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, residenze per studenti, uffici pubblici, centri civici e attrezzature per il culto;  
p) parcheggi;  
v) parchi urbani, giardini, aree verdi per la sosta e il gioco; attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero;  
t) impianti tecnologici e relativi servizi;  
z) piazza mercato, aree attrezzate per spettacoli e manifestazioni;  
u) istruzione universitaria: istituti di ricerca scientifica, tecnologica ivi compresi attività di ricerca anche a carattere innovativo.
- 17 12. Attività espositive e congressuali  
Attrezzature espositive e attività congressuali in sede propria.
- 18 Sono ammesse, entro il limite del 20% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali esercizi di vicinato e uffici.
- 19 13. Terziario e ricerca  
Attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica e industriale non

inquinanti, anche finalizzate alla produzione e fornitura di beni immateriali.

- 20      14. Attività di servizio alle persone (Servizi alle persone)  
a. esercizi di vicinato, attività per la ristorazione e pubblici esercizi;  
b. attività direzionali quali: sportelli bancari, agenzie assicurative, turistiche;  
c. attività congressuali, associative, espositive e per lo spettacolo;  
d. attività artigianali di servizio;  
e. attività sportive e per il tempo libero;
- 21      15. Autorimesse e parcheggi  
Autorimesse e parcheggi pubblici e privati.
- 22      Le destinazioni d'uso ammesse per ogni zona omogenea sono individuate nelle tavole di Piano denominate "Azzonamento e destinazioni d'uso" e sono così ulteriormente articolate:
- residenza;
  - residenza con piano terra per servizi alle persone  
Res. max 100%; Serv. alle pers. max 20%;
  - residenza e terziario;  
Res. max 40%; Terz. max 100%; Serv. alle pers. max 15%;
  - Servizi alle persone.  
E' ammessa la permanenza della destinazione residenziale esistente;
  - residenza con giardino;
  - attività turistico-ricettive;
  - terziario;
  - terziario e ricerca;  
Terz. e ricerca max 100%; Res. max 30%;
  - terziario e commercio;  
Terz. max 50%; Comm. max 50%;
  - commercio;
  - artigianale di produzione;
  - industriale.
- 23      La destinazione d'uso costituisce prescrizione vincolante per l'attuazione degli interventi.



**Art. 3      Categorie d'intervento**

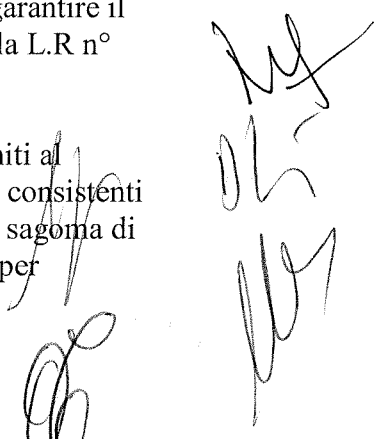
- 1            Le categorie d'intervento fanno riferimento alle definizioni specificate dal DPR 380/2001 art. 3 ed ulteriormente precisate nel Regolamento Urbanistico Edilizio comunale.
  
- 2            L'applicazione delle categorie d'intervento agli edifici esistenti deve fare riferimento alle opere ammesse sugli edifici stessi, così come disciplinati ai successivi articoli 7 e 9 ed ulteriormente specificati nelle diverse zone omogenee.

#### Art. 4 Attuazione degli interventi

- 1 Il Piano si attua mediante: DIA, permesso di costruire, permesso di costruire preceduto da apposita convenzione o attraverso piano urbanistico attuativo o altre procedure abilitative stabilite dalle leggi vigenti.
- 2 Ove non definite dal Piano, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di piano urbanistico attuativo sono definite dall'Amministrazione Comunale anche su proposta dei privati.
- 2bis I PUA, con riferimento all'art. 26 della L.R. 16/04, ed in rapporto a ciascuna area di trasformazione si distinguono in:
- per le aree di rinnovo urbano (art. 15 delle presenti norme) i PUA in relazione al contenuto, hanno valore di piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;
  - per le Zone di Sostituzione e Ricomposizione Urbana – Ru (art. 16 delle presenti norme) i PUA in relazione al contenuto, hanno valore di piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;
  - per le Zone di Riqualificazione – Rq (art. 16 delle presenti norme) i PUA in relazione al contenuto, hanno valore di piani particolareggiati e i piani di lottizzazione di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, articoli 13 e 28;
  - per le Zone di Nuovo Impianto – Ni e Nit (art. 16 delle presenti norme), i PUA in relazione al contenuto, hanno valore di piani particolareggiati e i piani di lottizzazione di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, articoli 13 e 28;
  - per le Aree da Trasformare per Servizi – Ts (art. 25 delle presenti norme), i PUA in relazione al contenuto, hanno valore di piani particolareggiati e i piani di lottizzazione di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, articoli 13 e 28.
- 3 Per la zona A, disciplinata ai successivi art. 11 e 12, l'attuazione degli interventi per tutti gli edifici del Gruppo 1, 2, 3, 4 è diretta senza obbligo di Piano Urbanistico Attuativo, in quanto il PUC fornisce per tali edifici e per le aree di pertinenza l'indicazione dettagliata degli interventi ammessi.
- 4 Nelle zone di trasformazione e nelle aree da trasformare per servizi, individuate nella Tav. 2 "Azzonamento e destinazioni d'uso e nella Tav. 3 "Modalità di intervento", i parametri urbanistici ed edilizi sono definiti nelle schede normative allegate.
- 5 I parcheggi pertinenziali (ex Legge n° 122/89) devono essere previsti per tutte le destinazioni d'uso e per gli interventi di: nuovo impianto, ristrutturazione edilizia (limitatamente alle unità immobiliari aggiunte), ampliamento (limitatamente alla SLP aumentata) secondo le quantità previste dalla legislazione vigente (1 mq ogni 10 mc o 1 mq ogni 3 mq di SLP).
- 6 I parcheggi a standard devono essere previsti per le destinazioni d'uso: commerciali, terziarie, turistico - ricettive, attività di servizio alle persone, attività espositive, congressuali e fieristiche, con riferimento agli interventi di nuovo impianto, agli interventi di ampliamento (limitatamente alla SLP

aumentata), ai cambi di destinazione d'uso (limitatamente alle variazioni di categorie di destinazione d'uso), nelle quantità di 1mq di parcheggio per 1 mq di SLP realizzata.

Per le attività commerciali, disciplinate dal Dgl 114/98 e dalla disciplina regionale di adeguamento, si deve, inoltre, far riferimento alle leggi di settore vigenti.

- 7 L'Amministrazione ha la facoltà di non accettare la cessione di aree nell'ambito delle Zone di Trasformazione qualora venga ritenuta non opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai Programmi comunali di Intervento, il Consiglio Comunale su proposta della Giunta, può disporre che in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree venga corrisposta una somma calcolata sul valore degli immobili, tenendo conto del loro stato di fatto e di diritto, rispetto a quello di aree ricadenti nella stessa zona omogenea. L'intervento edilizio con monetizzazione degli standards potrà essere assentito previo accertamento che nella zona di trasformazione di riferimento, la riduzione degli standards non risulti inferiore ai valori minimi fissati per abitante dalla normativa vigente.
- 8 E' consentita la monetizzazione delle aree da destinare a parcheggio a standard e pertinenziali, quando l'Amministrazione Comunale intenda realizzare direttamente o faccia realizzare le relative opere, da eseguirsi entro un periodo non superiore a tre anni dalla data di rilascio del permesso a costruire ai privati. I parcheggi devono in ogni caso essere già realizzati e fruibili all'atto dell'attivazione della destinazione d'uso per cui viene pagata la monetizzazione.
- 9 Il Piano individua le zone di recupero ex Legge 457/78 art. 27 all'interno delle Zone omogenee senza delimitare ambiti da assoggettare a piano di recupero.
- 10 Gli interventi che interessano beni immobili tutelati dalla ex Legge n°1089/39 e dalla ex legge 1497/39 (ora D.Lgs. 490/99, D.Lgs. 42/2004) sono assoggettati alle relative disposizioni e necessitano del preventivo nulla osta da parte degli enti competenti.
- 11 Gli interventi devono rispettare le indicazioni contenute nella Relazione geologico - tecnica, relazione che costituisce parte integrante del presente PUC. (Allegato 3)
- 12 Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, secondo le definizioni precisate al precedente art.3 comma 1, devono garantire il rispetto dei requisiti di sicurezza così come disciplinato dalla L.R n° 27/2002.
- 12 bis Per gli edifici del Gruppo 4 (edifici recenti) così come definiti al successivo art.7, comma 6, sono altresì consentiti interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quelli preesistenti fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- 

Per la definizione di sagoma si rimanda a quella contenuta nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

13 Convenzioni attuative o atti sostitutivi

Le convenzioni attuative, nel rispetto dei disposti dell'art. 37 della L.R. n° 16/2004 disciplinano:

- a) l'individuazione delle aree generatrici delle utilizzazioni edificatorie da realizzare o da trasferire da interventi di Rinnovo Urbano (art.15 comma 3 bis) se previsti, in accordo con le prescrizioni del PUC;
- b) la cessione gratuita al Comune delle aree destinate alla viabilità ed ai servizi;
- c) la cessione onerosa da parte del Comune ai privati delle aree di concentrazione dell'edificato e/o delle utilizzazioni edificatorie generate da aree di proprietà pubblica secondo le destinazioni previste dal piano;
- d) gli oneri di urbanizzazione da corrispondere in caso di attuazione diretta da parte del Comune;
- e) l'impegno da parte del privato a realizzare le opere di urbanizzazione prima del rilascio del permesso a costruire, previo verbale di accertamento da parte dell'Amministrazione Comunale della corretta attuazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- f) l'impegno da parte dei privati a realizzare i parcheggi pertinenziali Legge n° 122/89;
- g) la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi : tempi di realizzazione degli interventi privati coordinati con i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi;
- h) le quote di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, agevolata o convenzionata, così come disciplinate al successivo comma 15;
- i) l'eventuale concessione, rilasciata da parte di Enti pubblici, di gestione di servizi pubblici da parte di soggetto privati e/o la gestione dei servizi privati convenzionati all'uso pubblico;
- l) le garanzie reali e finanziarie da prestare per l'adempimento degli obblighi e le sanzioni per l'inosservanza degli stessi, ivi compresa la possibilità di risoluzione contrattuale;
- m) gli elementi progettuali, le garanzie e le modalità di controllo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

14

Le convenzioni attuative possono essere sostituite, nel rispetto delle leggi di settore vigenti, da atti di impegno unilaterale in presenza di titoli abilitativi all'esecuzione delle opere alternative al permesso a costruire.

15

L'Amministrazione Comunale, in sede di Atti di programmazione e di Pua, determina la quota di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata, convenzionata e agevolata e i criteri per la relativa localizzazione. In ogni caso la quota non può essere, in percentuale, inferiore al 40% riferita al fabbisogno abitativo calcolato nella relazione allegata al PUC. Tale quota deve essere localizzata prioritariamente nelle zone di sostituzione e ricomposizione urbana, nonché nelle zone di trasformazione di proprietà

pubblica.

- 16 L'attuazione degli interventi pubblici e privati all'interno delle zone di trasformazione è disciplinata dall' art. 25 L.R. n° 16/2004 "Atti di programmazione degli interventi", disposti aventi il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, ex art. 13 della L 10/77 ed art. 5 della L.R. n° 19/2001.  
In sede di programmazione degli interventi, i comparti individuati nel PUC o nei PUA, possono essere suddivisi in ulteriori ambiti.
- 17 Nelle zone di trasformazione la trasformazione è demandata a strumento attuativo, gli atti di programmazione degli interventi non sono richiesti nei seguenti casi:  
- nel caso già esistano tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dimensionate in misura adeguata, secondo le previsioni di PUC, a sopportare il nuovo carico insediativo indotto dalla trasformazione;  
- nel caso sia prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel successivo triennio, da parte del Comune o da parte dei soggetti privati attuatori.
- 18 Nella gestione del Piano il Comune potrà affidare le funzioni previste ai commi precedenti e quelle previste al successivo art. 5 ad un Soggetto pubblico, o a maggioranza di capitale pubblico, appositamente delegato.
- 19 Le aree di cessione per servizi di cui all'artt. 16 e 25 saranno utilizzate per l'allocatione di un albero per ogni neonato e/o minore adottato ai sensi della L.R. 14/92.

## Art. 5 Procedure di attuazione nelle zone di trasformazione

- 1 Le trasformazioni previste dal Puc, sono realizzate mediante comparti edificatori, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle tavole di Puc e nelle schede normative.
- 2 Le schede normative, là dove previste, precisano le prescrizioni vincolanti che non possono essere modificate dai privati in sede di proposta, così come precisato al successivo punto B comma 7.
- 3 In assenza di schede normative si intendono prescrizioni vincolanti i parametri urbanistico - edilizi della zona in cui è compreso il Comparto.  
  
A) Trasformazione attuata mediante la procedura del Comparto (vedi artt. 33 e 34 della L.R. n° 16/2004) nel rispetto di tutti i parametri della zona di Puc e/o dei contenuti quantitativi e planovolumetrici delle schede normative.
- 4 Il comparto edificatorio deve contenere le seguenti prescrizioni:
  - a) aree di concentrazione dell'edificato;
  - b) aree per la viabilità e i servizi e le relative opere di urbanizzazione;
  - c) aree da cedere per servizi;
  - d) le utilizzazioni edificatorie (SLP);
  - e) le destinazioni d'uso;
  - f) se specificatamente indicati nelle schede normative: gli allineamenti, gli assi rettori, la localizzazione delle aree per servizi speciali, gli edifici e gli immobili di pregio da salvaguardare, parametri urbanistici, edilizi, di qualità. Eventuali altre prescrizioni sono indicate nelle schede normative allegate.
- 5 Nei casi in cui il Puc fornisce nelle schede e nei relativi "studi di assetto" o nelle tavole di Puc i contenuti di cui al precedente comma 4, punti a), b), c), d), e), f), l'attuazione può avvenire tramite permesso a costruire convenzionato o altre procedure abilitative, nel rispetto delle leggi di settore vigenti, estese all'intero comparto, a condizione vengano rispettati detti contenuti. La convenzione deve garantire la contestuale realizzazione degli interventi pubblici (infrastrutture, opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e privati (utilizzazioni edificatorie realizzate nelle aree di concentrazione dell'edificato), secondo i contenuti esplicitati al precedente art. 4.

### B) Trasformazione in variante

In relazione alle previsioni riferite all'intero comparto possono essere modificate le prescrizioni non vincolanti delle schede normative allegate al piano relative a:

- a) verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del Piano ;
- b) precisazioni dei tracciati viari;
- c) modificazione del perimetro dei Pua resesi necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'impostazioni dei nuovi vincoli, problemi geologici



- d) la diversa dislocazione, nel perimetro del Pua, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico.
- 7 In relazione alla previsione riferite all'intero comparto, non possono essere modificate le previsioni riferite alla schede normative allegate al piano relative a:
- a) utilizzazioni edificatorie massime (SLP);
  - b) destinazioni d'uso;
  - c) quantità minima da cedere per servizi;
  - d) fili edilizi, assi rettori, altezze massime, localizzazioni delle aree per servizi speciali, edifici e immobili di pregio da salvaguardare.
  - e) altre prescrizioni vincolanti contenute nelle schede normative
- 8 Le trasformazioni in variante, così come precisato al precedente comma 6, devono seguire la procedura di formazione dei Piani urbanistici attuativi (Pua) (vedi art. 27 L.R. n° 16/2004).
- 9 Le convenzioni dei Piani urbanistici attuativi allegate ed attuative delle previsioni delle schede normative del comparto edificatorio, hanno i contenuti esplicitati al precedente art. 4 comma 13.
- 10 A prescindere dall'esatta misurazione della superficie territoriale, rilevabile dallo stato di fatto, fa fede, al fine della definizione delle utilizzazioni edificatorie, la SLP massima indicata nelle relative schede normative.

### **Titolo III**

#### **Il Piano**

#### **Art. 6 Il “Patrimonio storico e ambientale”**

- 1 Costituisce il “Patrimonio storico e ambientale” l’insieme dei caratteri architettonici, storici, naturali, ambientali, paesaggistici, sociali, che connotano lo spazio urbano e il territorio.  
Il PUC fornisce, per ciascuno di tali elementi, specifici obiettivi e prescrizioni di tutela e valorizzazione.
- 2 Vengono individuati, al fine della loro tutela e valorizzazione:
  1. Gli edifici da tutelare (gruppi di edifici 1, 2, 3) e le loro pertinenze (art. 7 e art. 9)
  2. I manufatti di valore storico - documentario – Gruppo 1 (art. 7 e art. 9)
  3. I siti archeologici (art. 32)
  4. Le aree di valore storico - ambientale (art. 7 e art. 30)
  5. I viali e le alberature storiche (art. 30)
  6. Il sistema dei mulini del Fenestrelle (art. 22 e art 29)
  7. Gli assi ordinatori della città storica (art. 28)
  8. Il sistema delle piazze storiche (art. 28)
  9. I percorsi ed i tracciati di valore storico - ambientale (art. 29)
  10. L’area agricola (art. 20)
  11. L’area boscata (art. 20)
  12. Il parco agricolo (art. 20)
  13. Le colture a vigneto di valore storico - paesaggistico (art. 21)
  14. Il Parco del Fenestrelle (art. 22)
  15. I fiumi e i corsi d’acqua (art. 32)
  16. Aree percorse dai cunicoli della Collina La Terra
- 3 Tramandare il “Patrimonio storico e ambientale” nei suoi elementi fondativi costituisce elemento strutturale per il raggiungimento degli obiettivi del PUC.
- 4 L’Amministrazione Comunale, con le procedure del Piano di Recupero, e con idonea motivazione, anche sulla base della disciplina che ha ispirato l’individuazione del “Patrimonio storico e ambientale” e/o su proposta di altri soggetto o Enti, può integrare lo stesso “Patrimonio” individuato dal Piano.

## Parte I

### Individuazione dei gruppi di edifici e disciplina degli interventi ammessi sugli edifici esistenti

#### Art. 7 Gruppi di edifici e aree di valore storico ambientale

- 1 Su tutto il territorio e all'interno delle diverse zone omogenee riconosciute dal PUC, gli interventi sugli edifici esistenti si attuano con modalità rapportate alla qualità e alla tutela espresse dal piano nei confronti dei singoli edifici. I singoli edifici sono stati riconosciuti, studiati e classificati come appartenenti a gruppi con differenti caratteristiche, denominati: Gruppi 1, 2, 3, 4.
- 2 I gruppi 1, 2, 3, 4 sono individuati nelle tavole "Modalità di intervento" e definiti "Gruppi di edifici".
- A) Gruppi di edifici
- 3 **Gruppo 1) Edifici di pregio**  
Edifici sottoposti a vincolo Ex Lege 1089/39 e quelli caratterizzati da specifiche qualità formali:  
- edifici monumentali;  
- manufatti di interesse storico;  
- chiese.
- 4 **Gruppo 2) Edifici di valore storico**  
Gli edifici che, con la loro architettura, connotano ambienti urbani e rurali e che vengono tutelati in ragione del contributo che forniscono nella costruzione dell'immagine urbana e del territorio.
- 5 **Gruppo 3) Edifici di valore documentario**  
Gli edifici le cui qualità costituiscono testimonianza, per le particolari modalità costruttive e di uso dei materiali, dei modi di costruzione della città.
- 6 **Gruppo 4) Edifici recenti**  
Gli edifici privi di particolari valori architettonici o d'immagine ambientale.
- B) Parti degli edifici
- 7 Gli edifici appartenenti ai gruppi 1, 2, 3 sono disciplinati in relazione alle seguenti parti a cui fa riferimento l'ammissibilità degli interventi, in relazione agli elementi costitutivi, così come specificato all'art. 9 delle presenti norme:  
a) Fronte verso spazio pubblico;  
comprende le fronti con i relativi risvolti e raccordi, le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori), prospettanti su spazio pubblico o in continuità visiva con esso; androni costituenti dilatazioni spaziali della scena urbana ed elementi di collegamento con spazi di cortile e di giardino privato.  
b) Fronte verso spazi privati;  
comprende le fronti interne degli edifici con i relativi risvolti e raccordi, le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori);

- c) Interno dei corpi di fabbrica  
comprende gli ambienti delimitati dalle fronti interne ed esterne degli edifici e  
dalla copertura.
- d) Aree di pertinenza degli edifici storici (Gruppi 1, 2 e 3)  
(Per la definizione si rimanda all'art. 1 comma 9)

8

**Aree di valore storico ambientale**

Le aree di valore storico ambientale, così come definite all'art. 1 comma 8,  
individuato nella tavola 3 di P.U.C. "Modalità di intervento", sono  
inedificabili, anche in sottosuolo.

Tutti gli interventi devono essere finalizzati a tramandare il valore storico -  
ambientale dell'area.

Le aree di valore storico ambientale sono ulteriormente disciplinate al  
successivo art. 30 comma 11.

My  
1/5  
  


**Art. 8 Individuazione delle caratteristiche edilizie e delle tecniche costruttive**

- 1 Gli interventi sugli edifici esistenti appartenenti ai gruppi 1, 2, 3, 4 sono attuati nel rispetto delle caratteristiche edilizie e delle tecniche costruttive facenti riferimento agli elementi costitutivi degli edifici, così come definiti al successivo art. 9.
- 2 In riferimento ai gruppi 1, 2, 3, le caratteristiche edilizie e le caratteristiche tecnico - costruttive sono precisate nell'Allegato 2, delle presenti Norme.

## Art. 9 Disciplina degli interventi ammessi sugli edifici esistenti

1 Le opere di seguito riportate sono consentite fatte salve disposizioni più specifiche contenute nelle presenti norme in relazione alle zone omogenee di appartenenza.

2 L'elenco analitico delle opere ammesse è riferito ai principali elementi costitutivi degli edifici dei gruppi 1, 2, 3, disciplinati in relazione alle parti degli edifici stessi definite al punto B, comma 7 dell'art. 7.

### A. Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato:

- 1) Murature perimetrali, tamponamenti, aperture esterne, tetti
- 2) Finiture esterne

### B. Interno dei corpi di fabbrica

- 1) Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe
- 2) Tramezzi e aperture interne
- 3) Finiture interne
- 4) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

### C. Impianti tecnologici, relative strutture e volumi tecnici

### D. Aree di pertinenza degli edifici storici

3 **Individuazione delle opere ammesse per Gruppi di edifici:**

4 ***Gruppo 1***

#### *A. Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato*

- 1) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne, tetti

##### *Opere ammesse*

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari.

È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento, i caratteri originari e con l'impiego di materiali e tecniche originarie o ad esse affini.

Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

- 2) Finiture esterne

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

##### *Opere ammesse*

restauro e ripristino di tutte le finiture.

Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio.

Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

## *B. Interno dei corpi di fabbrica*

1) Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe,

### *Opere ammesse*

ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali.

Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche originarie o congruenti con i caratteri dell'edificio.

È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

La ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate deve essere effettuata, in osservanza dei suddetti criteri.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio.

2) Tramezzi e aperture interne

### *Opere ammesse*

restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi, stucchi, etc.

Tuttavia per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

3) Finiture interne

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

### *Opere ammesse*

restauro e ripristino di tutte le finiture.

Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari, tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni.

Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

4) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

### *Opere ammesse*

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai punti precedenti 1, 2, 3 e al successivo punto C.

## *C. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici*

### *Opere ammesse*

È ammessa la installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici.

I volumi tecnici ivi compresi gli ascensori e gli elevatori, devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio o nel sottosuolo delle aree

pertinenziali, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni

#### *D. Aree di pertinenza degli edifici di pregio*

##### *Opere ammesse*

Costruzione di parcheggi pertinenziali in sottosuolo.

Nelle aree di pertinenza, gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rigoroso rispetto dei valori storici e delle presenze arboree, anche in riferimento ai contenuti normativi di cui al successivo art. 30.

In particolare le rampe di accesso e le areazioni degli ambienti collocati in sottosuolo non devono contrastare con le preesistenze di valore storico ed ambientale.

Demolizione di modesti manufatti recenti, privi di valore storico ed ambientale e/o in contrasto con l'impianto originario dell'edificio e loro ricostruzione a parità di SLP, da destinare a parcheggi pertinenziali in diversa e più idonea collocazione nell'area di pertinenza

Le aree di pertinenza di valore storico ambientale individuate nella tavola 3 di PUC "Modalità di intervento" quali giardini storici o come verde di tutela degli edifici storici sono inedificabili anche in sottosuolo.

Tutti gli interventi devono essere finalizzati a tramandare il valore storico - ambientale dell'area.

5

#### **Gruppo 2**

##### *A. Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato*

1) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne, tetto

##### *Opere ammesse*

Consolidamento, risanamento, ripristino, rinnovo degli elementi originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche di sagoma, della quota di imposta e di colmo della copertura.

È consentita la creazione di abbaini; lucernari e prese di luce verso spazio privato e pubblico.

Verso spazio pubblico, da tale opportunità sono esclusi gli edifici che prospettano verso spazi, percorsi storici e viali alberati storici individuati nella tavola "Patrimonio storico e ambientale".

2) Finiture esterne

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

##### *Opere ammesse:*

ripristino di tutte le finiture.

Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie e ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio.

Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

*ky*  
*2/5*  
*ky* *N* *ky*



## *B. Interno dei corpi di fabbrica*

1) Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe.

### *Opere ammesse*

conservazione, ripristino e sostituzione degli elementi strutturali.

Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.

Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

È consentita la sostituzione degli orizzontamenti.

In caso di parziale modifica dell'impianto distributivo dell'edificio deve essere garantita la funzionalità delle parti comuni non oggetto di modifica.

2) Tramezzi ed aperture interne

### *Opere ammesse*

conservazione e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti.

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, la realizzazione e la demolizione di tramezzi nonché l'apertura o la chiusura di porte anche per l'eventuale aggregazione o suddivisione di unità immobiliari senza alterare elementi architettonici di pregio.

3) Finiture interne

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

### *Opere ammesse*

conservazione ripristino di tutte le finiture.

Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni.

Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

4) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

### *Opere ammesse*

realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 1, 2, 3 e al successivo punto C.

## *C. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici*

### *Opere ammesse*

installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I volumi tecnici devono essere realizzati prioritariamente all'interno dell'edificio o nel sottosuolo dell'area pertinenziale e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dell'edificio.

Ascensori, elevatori, volumi tecnici possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, solo verso spazio privato, nel rispetto della linea di colmo del tetto e degli elementi di pregio se presenti individuati nelle tavole di piano.

#### *D. Aree di pertinenza degli edifici di valore storico*

##### *Opere ammesse:*

- costruzione di parcheggi pertinenziali in sottosuolo, anche in riferimento ai contenuti normativi di cui al successivo art. 30.

In particolare le rampe di accesso e le aree di pertinenza degli ambienti collocati in sottosuolo non devono contrastare con le preesistenze di valore storico ed ambientale.

- demolizione di modesti manufatti recenti, privi di valore storico ed ambientale e/o in contrasto con l'impianto originario dell'edificio e loro ricostruzione a parità di SLP, da destinare a parcheggi pertinenziali in diversa e più idonea collocazione nell'area di pertinenza

- la costruzione di parcheggi pertinenziali in soprasuolo deve avvenire nel rigoroso rispetto dell'impianto storico dell'area, delle aree di pertinenza comuni a più edifici del "Patrimonio storico e ambientale", degli elementi di pregio riscontrati, dei percorsi storici, dell'impianto arboreo preesistente se di pregio.

Le aree di pertinenza di valore storico ambientale individuate nella tavola 3 di PUC "Modalità di intervento" quali giardini storici o come verde di tutela degli edifici storici sono inedificabili anche in sottosuolo.

Tutti gli interventi devono essere finalizzati a tramandare il valore storico-ambientale dell'area.

6

#### **Gruppo 3**

##### *A. Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato*

1) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne, tetto

##### *Opere ammesse*

valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti.

Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni, relative a strutture rurali, limitate addizioni volumetriche-planimetriche, dettate da esigenze igienico-funzionali non risolvibili all'interno dell'immobile, nel rispetto dei parametri forniti dal piano nelle diverse zone.

La chiusura di porticati rurali con parete di tamponamento deve consentire la lettura del sistema funzionale e architettonico preesistente.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e della quota di imposta dei tetti, con un massimo di m. 0,50 e comunque non superiore all'altezza degli edifici adiacenti, se appartenenti al "Patrimonio storico e ambientale".

2) Finiture esterne

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

##### *Opere ammesse*

rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi caratterizzanti.

## *B. Interno dei corpi di fabbrica*

1) Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe.

### *Opere ammesse*

consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti qualora siano degradate o crollate.

Sono ammesse altresì modificazioni al posizionamento e alla pendenza delle scale.

E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuova SLP.

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali all'esterno dei fabbricati verso spazio privato.

2) Tramezzi e aperture interne

### *Opere ammesse*

sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

In zona agricola, nel recupero di strutture rurali non più utilizzate per usi agricoli, è ammessa la creazione di nuove unità immobiliari e l'ampliamento in caso di necessità e purché direttamente utilizzato per la conduzione del fondo opportunamente documentata, nei limiti e con le prescrizioni esplicitate dalla normativa della zona in cui ricade l'edificio.

3) Finiture interne

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

### *Opere ammesse*

rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

4) Impianti ed apparecchi igienico - sanitari

### *Opere ammesse*

realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari.

## *C. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici*

### *Opere ammesse*

installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici devono essere realizzati prioritariamente all'interno del corpo di fabbrica o nei rustici non più utilizzati per usi agricoli.

Possono essere realizzati anche all'esterno dell'edificio verso spazio privato nel rispetto del sistema distributivo tradizionale a ballatoio se presente.

## *D. Aree di pertinenza degli edifici di valore documentario*

### *Opere ammesse*

- costruzione di parcheggi pertinenziali in sottosuolo, anche in riferimento ai contenuti normativi di cui al successivo art.30.

In particolare le rampe di accesso e le areazioni degli ambienti collocati in sottosuolo non devono contrastare con le preesistenze di valore storico ed ambientale.

- demolizione di modesti manufatti recenti, privi di valore storico ed ambientale e/o in contrasto con l'impianto originario dell'edificio e loro ricostruzione a parità di SLP in diversa e più idonea collocazione sull'area di pertinenza.

Le aree di pertinenza di valore storico ambientale individuate nella tavola 3 di PUC "Modalità di intervento" quali giardini storici o come verde di tutela degli edifici storici sono inedificabili anche in sottosuolo.

Tutti gli interventi devono essere finalizzati a tramandare il valore storico-ambientale dell'area.

## 7 **Gruppo 4**

Sono ammesse tutte le categorie di intervento ivi compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti al precedente art.4 comma 12 bis.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici, che non rientrano nei casi disciplinati al precedente art.4 comma 12 bis, devono rispettare le prescrizioni ed i parametri della Zona normativa di appartenenza.

### *D. Aree di pertinenza*

#### *Opere ammesse*

- parcheggi pertinenziali in sottosuolo e in soprasuolo nel rispetto delle prescrizioni ed i parametri della Zona normativa di appartenenza

Nella zona A storica e nella zona B di impianto storico le aree di pertinenza sono inedificabili. Sono consentiti solo parcheggi in sottosuolo.

### **Individuazione delle opere ammesse per tutti gli edifici:**

8 Gli interventi ammessi sugli edifici e sulle aree sono integrati dalle seguenti specificazioni:

9 L'uso abitativo dei sottotetti è regolato nel rispetto della disciplina della L.R. 15/2000.

10 La creazione di abbaini è vietata verso le piazze ed i percorsi storici e viali alberati individuati nella tavola "Il Patrimonio storico e ambientale".

11 Per il gruppo 1 gli interventi sono finalizzati al ripristino filologicamente guidato di ogni parte.

Gli interventi comprendono altresì la rimozione di tutti gli elementi incongrui e il ripristino delle strutture originarie.

Sono vietati gli interventi eseguiti con tecniche e con materiali incoerenti.

La ricostruzione di edifici aventi valore storico ex art. 21 Legge 1089/39, se già deciso da disposizioni preesistenti al PUC, deve essere effettuato nel rigoroso rispetto dei parametri urbanistico edilizi dell'edificio originario, con l'uso di

materiali e tecniche costruttive congruenti e nel rispetto della legislazione antisismica.

- 12 Per gli edifici del gruppo 2 e 3 gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento e miglioramento dell'immagine verso spazio pubblico, che il Piano intende tramandare e alla riqualificazione dello spazio privato. Particolare attenzione deve essere rivolta alle qualità delle parti del fabbricato fronteggiante lo spazio pubblico, ivi compresi androni, intesi come dilatazione di tale spazio, coperture, aperture (dimensione, scansione), fasce marcapiano, elementi decorativi e di finitura della facciata, delle aperture e materiali costruttivi.
- 13 Gli interventi devono essere finalizzati all'eliminazione delle parti incongrue alla valorizzazione dei materiali e tecniche costruttive originarie. Deve inoltre essere tramandata la qualità storico - architettonica delle parti esterne e delle altre parti dell'edificio presenti e rilevate nella documentazione da allegare alla pratica comunale.
- 14 In tutti gli edifici in cui interventi recenti abbiano compromesso in parte caratteri storico - architettonici, le prescrizioni relative si intendono riferite soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentano le caratteristiche proprie degli edifici storici.  
Per le parti compromesse, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono ammesse le opere riferite agli edifici recenti, alla condizione che non contrastino con le indicazioni di Piano sulle restanti parti dell'edificio e concorrano a ripristinare l'impianto storico e i caratteri originari dell'edificio.
- 15 Negli edifici in cui le condizioni di oggettivo degrado ne precludano l'uso, la sicurezza e la funzionalità, sono consentite le opere finalizzate a ripristinare l'originaria condizione di sicurezza e di funzionalità alla condizione che non contrastino con le indicazioni di Piano sulle restanti parti dell'edificio e concorrano a ricreare l'impianto storico e i caratteri originari dell'edificio.
- 16 Per gli edifici destinati a servizi pubblici o di interesse pubblico gli interventi devono consentire l'utilizzo a fini pubblici, sempre nel rispetto dell'immagine storicamente consolidata.
- 17 La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è consentita ai sensi e nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia; tali opere devono essere attuate nel rispetto delle prescrizioni riportate, per ogni gruppo di edifici, al presente articolo.
- 18 Nel caso venga dimostrata, con idonea documentazione, l'errata individuazione dell'edificio in relazione al gruppo di appartenenza, il nuovo gruppo di appartenenza degli edifici deve essere deciso con le procedure del Piano Urbanistico Attuativo .
- 19 Tutti gli interventi sugli "Edifici da tutelare" devono rispettare le prescrizioni contenute nell'Allegato 2 "Individuazione delle caratteristiche edilizie e delle tecniche costruttive".

## Parte II

### Disciplina degli interventi di modificazione nelle zone omogenee

#### Art. 10 Zone omogenee: classificazione

- 1 Le Zone omogenee sono definite e classificate in relazione alle caratteristiche morfologiche ed ambientali del territorio, all'epoca di impianto del tessuto edilizio, agli obiettivi di modificazione o di conservazione contenuti nel PUC.

Esse sono:

- 2 *Zona storica A:*  
A.1 - Collina La Terra  
A.2 - Espansioni del nucleo storico  
A.3 - Borghi storici
- 3 *Zone omogenee B di impianto storico*  
B.1 – Corso Vittorio Emanuele, Viale Italia  
B.2 – Via Francesco Tedesco
- 4 *Zone omogenee B di impianto recente*  
B.3 – Zone B di impianto recente  
Aree di Rinnovo urbano
- 5 *Zone di trasformazione:*  
Zone di sostituzione e ricomposizione urbana  
Zone di riqualificazione  
Zone di nuovo impianto  
Zone di nuovo impianto a destinazione turistico-ricettiva
- 6 *Zone per attività terziarie*
- 7 *Zone D produttive:*  
Zona A.S.I.  
Zone produttive
- 8 *Zone E agricole*
- 9 *Zone per servizi di interesse generale*  
- Zone per servizi di interesse generale  
- Parco del Fenestrelle  
- Parco agricolo
- 10 *Aree per servizi e per la viabilità*  
- Aree per servizi  
- Aree da trasformare per servizi  
- Aree per la viabilità

**Capo I**  
**Zona A storica**

**Art. 11 Zona A.1 - Collina La Terra e A.2 - Espansioni del nucleo storico**

**A. Definizione**

- 1 La Zona A storica è la parte di territorio di più antico insediamento caratterizzata da insediamenti storici e da spazi che qualificano il tessuto urbano.  
Le tavole di PUC individuano: la Collina La Terra (A.1) e le Espansioni del nucleo storico (A.2).

**B. Obiettivi**

- 2 Obiettivi del Piano sono:
- la riqualificazione dell'ambiente costruito,
  - il recupero degli edifici degradati,
  - la valorizzazione degli elementi storico - architettonici,
  - il miglioramento della qualità dello spazio pubblico,
  - la qualificazione funzionale delle attività insediate.
  - valorizzare i cunicoli della Collina La Terra.

**C. Modificazioni dell'assetto urbano**

- 3 La riqualificazione del tessuto edilizio e dell'ambiente urbano della zona A.1, la città medioevale, è perseguita attraverso una serie molteplice di possibilità di intervento:

- recupero degli edifici tutelati
- ricomposizione degli isolati lungo il fronte strada
- riqualificazione degli spazi pubblici e privati
- interventi integrativi e di completamento lungo la cortina edilizia.

- 4 Tali obiettivi possono essere perseguiti sia con interventi singoli, sia con progetti unitari di iniziativa pubblica o privata con la procedura dei Piani di recupero così come meglio precisato al successivo punto D Modalità attuative.

- 5 Nella Zona A.1 e A.2 sono riconoscibili:

- monumenti ed edifici di pregio (gruppo 1)
- edifici di valore storico (gruppo 2)
- edifici di valore documentario (gruppo 3)
- edifici non tutelati (gruppo 4)
- edifici per servizi pubblici e privati
- aree per servizi
- aree da trasformare
- aree di valore storico-ambientale.

- 6 Le modificazioni tendono a riqualificare gli edifici lungo le cortine degli isolati, ammettono la sostituzione degli edifici recenti, i completamenti, favoriscono la riqualificazione degli spazi interni agli isolati.

Gli interventi nelle aree da trasformare devono rispettare i parametri esplicitati nelle schede normative allegate.

6 bis La Zona A1 – Collina La Terra è di interesse archeologico e pertanto ogni progetto di trasformazione dei luoghi e degli immobili deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici ; le indagini archeologiche, negli interventi di sostituzione e di ricostruzione degli immobili staticamente e igienicamente inadeguati, dovranno avvenire nel rispetto del D.Lgs. 163/06 artt. 95 e 96 e s.m.i. (Soprintendenza per i Beni Archeologici nota n. 14181/12 del 13.12.2005).

### ***C1. Modificazione degli edifici esistenti***

7 Le modificazioni degli edifici dei Gruppi 1, 2, 3 sono disciplinate ai precedenti Art. 7 e 9.

8 Per gli edifici del Gruppo 4) Edifici recenti, nel caso di un intervento di totale demolizione e ricostruzione, fatta eccezione per i casi disciplinati al precedente art.4 comma 12 bis, o per le aree libere individuate nella tav. 2 “Azzonamento e destinazioni d’uso” e nella tav. 3 “Modalità di intervento” (Aree da trasformare), devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- filo edilizio obbligato dell’isolato
- spessore corpo di fabbrica max m.12
- altezza non superiore all’altezza massima degli edifici contigui o in relazione prospettica se appartenenti al Gruppo 1, 2, 3, in ogni caso da valutarsi in relazione alla larghezza delle strade pubbliche su cui si affacciano. I prospetti dell’edificio non devono contrastare le qualità storico-ambientali dell’area in cui ricade l’intervento.
- distanze tra confini: in aderenza o non superiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e di pregio ambientale.
- parcheggi pertinenziali: 1 mq ogni 10 mc per i casi disciplinati al precedente art. 4 comma 5.
- parcheggi di relazione: 100% della Superficie di vendita per nuove destinazioni commerciali e della SLP per le nuove destinazioni direzionali, terziarie, alberghiere e artigianali di servizio.

I parcheggi pertinenziali e a standard, qualora non reperibili, possono essere localizzati in un raggio di m. 200 dall’intervento, distanza misurata lungo il percorso più breve dal perimetro del parcheggio proposto. L’Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di ammettere distanze maggiori, da definirsi in sede di piani di settore (Piano del traffico, Piano dei parcheggi).

In questa zona è, altresì, vietata la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e per la telefonia.

### ***C2. Modificazione delle aree di pertinenza***

10 Le aree libere di pertinenza degli edifici compresi nella Zona A.1 e A.2 e le aree di valore storico - ambientale costituenti il “Patrimonio storico e ambientale”, così come disciplinati ai precedenti artt. 7 e 9, sono inedificabili fatta eccezione per i casi sotto richiamati di cui ai successivi commi 11,12,13,14.



- 11 I parcheggi pertinenziali e a standard quantificati nel precedente art. 4, qualora non reperibili, possono essere localizzati in un raggio di m. 200 all'intervento.
- 12 La realizzazione di parcheggi pubblici, privati convenzionati e privati deve essere eseguita prioritariamente in sottosuolo nel rispetto dell'impianto arboreo se di pregio e all'immagine storicamente consolidata.  
In ogni caso dovrà essere rispettato quanto previsto dalla L.R. 19/2001 art. 6 comma 7bis, come introdotto dall'art. 49 comma 8 della L.R. 16/04  
La realizzazione di parcheggi in sottosuolo non è consentita nelle aree di pertinenza di valore storico - ambientale.
- 13 La creazione di parcheggi in soprasuolo nel rispetto delle prescrizioni relative per i diversi Gruppi di edifici (art.9) è consentita solo a condizione che non alteri spazi verdi preesistenti, non impedisca l'accessibilità o l'uso di spazi liberi comuni di pertinenza di edifici del "Patrimonio storico e ambientale", non occulti architetture di pregio.
- 14 Condizioni specifiche di ammissibilità degli interventi nelle aree di pertinenza, in relazione ai diversi gruppi di edifici, sono riportati al precedente Art.9.

***C3. Aree da trasformare e aree da trasformare per servizi***

- 15 Sono le aree indicate nelle nella tav. 2 "Azzonamento e destinazioni d'uso e nella tav. 3 "Modalità di intervento" per le quali il Piano prevede interventi di riqualificazione dell'ambiente storico, la costruzione di nuovi edifici, la riplasmazione e il riuso di edifici esistenti.  
I parametri di trasformazione edilizi ed urbanistici, gli interventi e le destinazioni d'uso ammesse sono descritte nelle schede allegate.

***C4. Aree di valore storico ambientale***

- 16 Le aree di valore storico ambientale sono disciplinate all'art. 7 e all'art. 30.

***C5. Modificazioni alle destinazioni d'uso***

- 17 Le destinazioni d'uso ammesse sono indicate nella tavola "Azzonamento e destinazioni d'uso" e disciplinate all'art. 2.  
Sono consentite a tutti i piani destinazioni alberghiere e per servizi.

***D. Modalità attuative***

- 18 Permesso a costruire, D.I.A. e procedure abilitative per l'esecuzione delle opere secondo le procedure di leggi vigenti;  
Strumenti attuativi per interventi di ristrutturazione edilizia intesa come demolizione e ricostruzione su edifici recenti (comma 8).  
Il cambio di destinazione d'uso anche se effettuato senza opere verso destinazioni commerciali e direzionali, alberghiero e artigianali di servizio, laddove consentite, è comunque subordinato al reperimento di idonea quantità di parcheggi (vedi art. 4 comma 6).

***E. Classificazione***

- 19 La Zona A "Collina La Terra" e "Espansioni del nucleo storico" è classificata di categoria A secondo il D.M. 1444/68 e di recupero ai sensi della legge 457/78.

## Art. 12 Zone A.3 – Borghi storici

### **A. Definizione**

1 Sono le parti di tessuto edificato urbano ed extraurbano in cui sono ancora chiaramente leggibili la morfologia del tessuto di impianto e le caratteristiche edilizie dell'edificato storico.

2 Il Piano riconosce quattro borghi storici:

- Bellizzi
- Picarelli
- Valle
- Ponticelli.

### **B. Obiettivi**

3 Gli obiettivi del Piano sono:

- 1- la tutela ed il recupero del "Patrimonio storico e ambientale",
- 2- la riqualificazione dello spazio pubblico,
- 3- la riqualificazione dei cortili e degli spazi privati interni agli isolati,
- 4- la tutela degli spazi verdi privati,
- 5- il mantenimento dei caratteri edilizi e delle tipologie che costituiscono la matrice originaria del tessuto edificato.

### **C. Modificazioni dell'assetto urbano**

#### *Parametri urbanistici ed edilizi.*

4 Per le aree libere devono essere rispettati i seguenti parametri:

- Piani: 2;
- h. max m. 7.50; non può essere superata l'altezza massima degli edifici degli edifici contigui o in relazione prospettica, se classificati come appartenenti al "Patrimonio storico e ambientale";
- Distanza dai confini privati: ml. 5 o aderenza
- Distanza tra fabbricati: ml. 10 o aderenza
- Rapporto di copertura: 40%.
- Allineamento lungo il filo edilizio preesistente o secondo le regole di impianto storico
- parcheggi: pertinenziali a standard qualora non reperibili possono essere reperiti in un raggio di m. 200 dall'intervento.

#### **CI. Modificazione degli edifici esistenti**

5 Le opere ammesse sugli edifici del "Patrimonio storico e ambientale" sono definite in relazione ai diversi gruppi di edifici di appartenenza così come esplicitato ai precedenti articoli 7 e 9.

6 Tutti gli interventi sugli edifici appartenenti al "Patrimonio storico e ambientale" devono rispettare le prescrizioni contenute nell'allegato 2 "Individuazione delle caratteristiche edilizie e delle tecniche costruttive" riferite ai borghi storici.

- 7 L'uso abitativo dei sottotetti degli edifici dei gruppi 2 e 3 è regolato nel rispetto della disciplina della L.R. 15/2000.  
La creazione di lucernari e prese di luce verso spazio pubblico é consentita, purché non emergente dalla falda del tetto, con esclusione degli edifici prospettanti gli spazi pubblici in cui tale opportunità non è consentita.
- 8 Sugli edifici recenti (gruppo 4), in caso di demolizione e ricostruzione fatta eccezione per i casi disciplinati al precedente art.4 comma 12 bis, a parità di SLP, devono essere rispettati i parametri edilizi precisati al precedente comma 4.
- 9 Per gli edifici uni e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento del 20% della SLP esistente per miglioramenti e adeguamenti igienici e funzionali; 25 mq di SLP sono comunque consentiti. Tale norma si riferisce agli edifici di borghi storici, come individuati al punto 2, che non siano stati oggetto di interventi di riattazione o riparazione a seguito della L. 219/81 e s.m.i.  
Tali ampliamenti, nel rispetto di tutti i parametri edilizi, possono derogare esclusivamente dal rapporto di copertura e devono essere realizzati verso lo spazio privato.
- 10 Per tutti gli edifici sono ammessi gli interventi finalizzati al superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche ed al risparmio energetico.

### ***C2. Modificazione delle aree di pertinenza***

- 11 Il verde esistente deve essere mantenuto, senza alterazioni dell'impianto arboreo, se di pregio.  
Non devono attenersi a tali prescrizioni gli interventi di ampliamento così come disciplinati al precedente comma 9.
- 12 E' sempre consentita, anche per le aree di cui al precedente comma, la realizzazione di parcheggi pubblici e privati in sottosuolo purché non comportino alterazioni all'impianto arboreo di pregio e all'immagine storicamente consolidata .  
Possono altresì essere realizzati parcheggi pertinenziali in superficie e scoperti solo nella misura di 1 mq ogni 3 mq di SLP, a condizione che essi non alterino le caratteristiche storiche ed ambientali che il Piano vuole tramandare e non vengano utilizzati materiali bituminosi.  
In ogni caso dovrà essere rispettato quanto previsto dalla L.R. 19/2001 art. 6 comma 7bis, come introdotto dall'art. 49 comma 8 della L.R. 16/04.
- 13 I parcheggi pertinenziali e a standard quantificati al precedente art. 4, qualora non reperibili, possono essere localizzati in un raggio di m. 200 dall'intervento.
- 14 Le aree di valore storico-ambientale sono disciplinate all'art.7 e all'art.30.

- C3. Aree da trasformare e aree da trasformare per servizi**
- 15 Sono le aree indicate nelle tavole 2 e 3 di Piano per le quali il Piano prevede interventi di riqualificazione dell'ambiente storico, la costruzione di nuovi edifici, la riqualificazione e il riuso di edifici esistenti.  
I parametri di trasformazione edilizi ed urbanistici, gli interventi e le destinazioni d'uso ammesse sono descritte nelle schede allegate.
- C4. Modificazioni alle destinazioni d'uso**
- 16 Le destinazioni d'uso sono indicate nella tavola "Azionamento e destinazioni d'uso" e disciplinate all'art. 2.  
Sono consentite a tutti i piani destinazioni alberghiere e per servizi.
- D. Modalità attuative**
- 17 Permesso a costruire, D.I.A. e procedure abilitative per l'esecuzione delle opere secondo le procedure di leggi vigenti.  
Il cambio di destinazione d'uso anche se effettuato senza opere verso destinazioni commerciali, terziarie ed alberghiere, laddove consentito dal PUC, è comunque subordinato al reperimento di idonee quantità di parcheggi (vedi art. 4).
- E. Classificazione**
- 18 Le Zone A.3 sono classificate di categoria A secondo il D.M. 1444/68 e di recupero ai sensi della legge 457/78.
- 19 Si riconosce quale contesto paesistico di pertinenza del Borgo Storico di Bellizzi il perimetro del borgo stesso esteso all'ambito direttamente interferente e coincidente con il perimetro del parco agricolo adiacente, ai sensi delle linee guida punto 6 allegate al PTR.

ref  
di  
BLL

OB

**Capo II**  
**Zone B di impianto storico**

**Art. 13 Zona B.1 – Corso Vittorio Emanuele, Viale Italia e  
Zona B.2 – Via Francesco Tedesco**

**A. Definizione**

1 Sono le parti di città di impianto storico nelle quali sono ancora riconoscibili le regole di impianto originario (edificazione a cortina, palazzi, ville storiche con parco), in cui sono ancora chiaramente leggibili le caratteristiche edilizie e la morfologia di impianto.

Tali zone caratterizzano lo spazio urbano e l'immagine della città.

2 Il Piano riconosce due distinte zone:  
Zona B.1 - Corso Vittorio Emanuele, Viale Italia  
Zona B.2 - Via Francesco Tedesco.

**B. Obiettivi**

3 Gli obiettivi del Piano sono :

- la tutela ed il recupero del "Patrimonio storico e ambientale" esistente,
- la salvaguardia dell'immagine complessiva della città storica,
- la riqualificazione dello spazio pubblico,
- il completamento delle cortine edilizie,
- il mantenimento dei caratteri edilizi e delle tipologie che costituiscono la matrice originaria del tessuto edificato.

**C. Modificazioni dell'assetto urbano**

*Parametri urbanistici ed edilizi.*

4 I parametri urbanistici ed edilizi vengono forniti per le diverse Zone B riconosciute dal Piano:

5 Gli interventi nelle aree da trasformare devono rispettare i parametri esplicitati nelle schede normative allegate.

*Zona B1 - Corso Vittorio Emanuele, Viale Italia*

6 La riqualificazione del tessuto edilizio e dell'ambiente urbano del "Corso Vittorio Emanuele e Viale Italia" è perseguita attraverso una serie molteplice di possibilità di intervento:

- trasformazione mirata degli edifici tutelati del "Patrimonio storico e ambientale"
- interventi di riqualificazione dello spazio pubblico
- recupero degli spazi interni alla cortina per parcheggio, giardini pubblici e privati
- interventi integrativi e di completamento

7 Per gli edifici del Gruppo 4) Edifici recenti, nel caso di un intervento di totale demolizione e ricostruzione, fatta eccezione per i casi di cui al precedente art. 4 comma 12 bis, devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- filo edilizio obbligato dell'isolato
  - spessore corpo di fabbrica max m.12
  - altezza non superiore all'altezza massima degli edifici contigui o in relazione prospettica se appartenenti al Gruppo 1, 2, 3, in ogni caso da valutarsi in relazione alla larghezza delle strade pubbliche su cui si affacciano. I prospetti dell'edificio non devono contrastare le qualità storico - ambientali dell'area in cui ricade l'intervento
  - distanze tra confini: in aderenza o non superiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e di pregio ambientale
  - parcheggi pertinenziali: 1 mq ogni 10 mc, ovvero 1mq ogni 3mq di SLP, per i casi disciplinati al precedente art. 4 comma 5.
  - parcheggi a standard: 100% della Superficie di vendita per nuove destinazioni commerciali e della SLP per le nuove destinazioni direzionali, terziarie, alberghiere e artigianali di servizio.
- I parcheggi pertinenziali e a standard, qualora non reperibili, possono essere localizzati in un raggio di m. 200 dall'intervento, distanza misurata lungo il percorso più breve dal perimetro del parcheggio proposto. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di ammettere distanze maggiori, da definirsi in sede di piani di settore (Piano del traffico, Piano dei parcheggi).

#### B2 – Via Francesco Tedesco

8

La riqualificazione del tessuto edilizio e dell'ambiente urbano di "Via Francesco Tedesco" è perseguita attraverso una serie molteplice di possibilità di intervento:

- ricomposizione degli isolati lungo il fronte strada
  - interventi integrativi e di completamento solo lungo la cortina edilizia.
- Per le aree libere individuate nelle tavole "Modalità di intervento" devono essere rispettate i seguenti parametri:

- Piani: 3; Non può in ogni caso essere superata l'altezza massima degli edifici contigui o in relazione prospettica, se classificati come appartenenti al "Patrimonio storico e ambientale";
  - Spessore corpo fabbrica: ml. 12
  - Distanza dai confini privati: ml. 5 o aderenza
  - Distanza tra fabbricati: ml. 10 o aderenza
  - Rapporto di copertura: 60%
  - Allineamento rispetto al filo edilizio preesistente e storicamente consolidato.
  - parcheggi pertinenziali: 1 mq ogni 10 mc, ovvero 1mq ogni 3mq di SLP, per i casi disciplinati al precedente art. 4 comma 5.
  - parcheggi a standard: 100% della Superficie di vendita per nuove destinazioni commerciali e della SLP per le nuove destinazioni direzionali, terziarie, alberghiere e artigianali di servizio.
- I parcheggi pertinenziali e a standard, qualora non reperibili, possono essere localizzati in un raggio di m. 200 dall'intervento, distanza misurata lungo il percorso più breve dal perimetro del parcheggio proposto. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di ammettere distanze maggiori, da definirsi in sede di piani di settore (Piano del traffico, Piano dei parcheggi).

9

Gli interventi di riqualificazione dello spazio pubblico e privato devono essere ricompresi in progetti estesi all'intera via o parte significativa della stessa

secondo indirizzi e criteri unitari di riferimento (art. 27 “Ambiti di riqualificazione urbana”).

***C1. Modificazione degli edifici esistenti***

- 10 Le opere ammesse sugli edifici del “Patrimonio storico e ambientale” sono definite in relazione ai diversi gruppi di edifici di appartenenza così come esplicitato ai precedenti articoli 7 e 9.  
La ricostruzione di edifici aventi valore storico ex art. 21 L. 1089/39, se già deciso da disposizioni preesistenti al PUC, deve essere effettuato nel rigoroso rispetto dei parametri urbanistico edilizi dell’edificio originario, con l’uso di materiali e tecniche costruttive congruenti e nel rispetto della legislazione antisismica.
- 11 Tutti gli interventi sugli edifici appartenenti al “Patrimonio storico e ambientale” devono rispettare le prescrizioni contenute nell’allegato 2 “Individuazione delle caratteristiche edilizie e delle tecniche costruttive” riferite alle zone B di impianto storico.
- 12 L’uso abitativo dei sottotetti degli edifici dei gruppi 2 e 3 è regolato nel rispetto della disciplina della L.R. 15/2000.  
La creazione di lucernari e prese di luce verso spazio pubblico è consentita purché non emergente dalla falda del tetto, con esclusione degli edifici prospettanti gli spazi pubblici elencati all’art. 6 ed individuati nella tavola “Il Patrimonio storico e ambientale” in cui tale opportunità non è consentita.
- 13 Per gli edifici recenti (gruppo 4), in caso di demolizione e ricostruzione, fatta eccezione per i casi disciplinati al precedente art.4 comma 12 bis, devono essere rispettati i parametri edilizi della zona di appartenenza nel rispetto della SLP massima preesistente.
- 14 Per tutti gli edifici sono ammessi gli interventi finalizzati al superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche ed al risparmio energetico.

***C2. Modificazione delle aree di pertinenza***

- 15 E’ sempre consentita la realizzazione di parcheggi pubblici e privati in sottosuolo purché non comportino alterazioni all’impianto arboreo di pregio e all’immagine storicamente.  
Possono altresì essere realizzati parcheggi pertinenziali in superficie e scoperti solo nella misura di 1 mq ogni 3 mq di SLP, a condizione che essi non alterino le caratteristiche storiche ed ambientali che il Piano vuole tramandare.  
In ogni caso dovrà essere rispettato quanto previsto dalla L.R. 19/2001 art. 6 comma 7bis, come introdotto dall’art. 49 comma 8 della L.R. 16/04.
- 16 Le aree di pertinenza di valore storico-ambientale e le aree di valore storico-ambientale individuate nelle tavole di Piano “Modalità di intervento” sono inedificabili.  
Tutti gli interventi devono essere finalizzati a tramandare il valore storico-ambientale riconosciuto all’area.  
Sono vietati interventi eseguiti con materiali bituminosi e cementizi.

- 17 **C3. Aree da trasformare e aree da trasformare per servizi**  
Sono le aree indicate nella tav. 2 “Azzonamento e destinazioni d’uso” e nella tav. 3 “Modalità di intervento”, per le quali il Piano prevede interventi di riqualificazione dell’ambiente storico, la costruzione di nuovi edifici, la riplasmazione e il riuso di edifici esistenti.  
I parametri di trasformazione edilizi ed urbanistici, gli interventi e le destinazioni d’uso ammesse sono descritti nelle schede allegate.
- 18 **C4. Aree di valore storico ambientale**  
Le aree di valore storico ambientale sono disciplinate all’art. 7 e all’art. 30.
- 19 **C5. Modificazioni alle destinazioni d’uso**  
Le destinazioni d’uso ammesse sono indicate nella tavola “Azzonamento e destinazioni d’uso” e disciplinate all’art. 2.  
Sono consentite, a tutti i piani, destinazioni alberghiere e per servizi.
- 20 **D. Modalità attuative**  
Permesso a costruire, D.I.A. e procedure abilitative per l’esecuzione delle opere secondo le procedure di legge vigenti.  
Il cambio di destinazione d’uso anche se effettuato senza opere verso destinazioni commerciali, direzionali, alberghiere e artigianali di servizio, laddove consentito dal PUC, è comunque subordinato al reperimento di idonee quantità di parcheggi di cui all’art. 4 comma 6 delle presenti NTA e nei casi di cambio di destinazione d’uso verso destinazioni alberghiere l’adeguamento delle superfici a parcheggio a standards è fissato nella misura di cui all’art. 5 punto 2 del D.M. 1444/68, precisando che per le modifiche verso destinazioni per Servizi si applica la disciplina riferita alle quantità previste all’art.4 comma 6.
- 21 **E. Classificazione**  
Le Zone B del “Patrimonio storico e ambientale” sono classificate di categoria B, secondo il D.M. 1444/68 e di recupero ai sensi della legge 457/78.

14/

14/

14/

14/



## Capo III

### Zone omogenee B di impianto recente

#### Art. 14 Zone B di impianto recente

##### A. Definizione

- 1 Insieme di aree edificate con precedenti piani regolatori e/o con piani attuativi pubblici e privati nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana, la dotazione dei servizi e completare l'edificazione esistente. In esse sono presenti alcuni edifici del "Patrimonio storico e ambientale".

Il Piano riconosce undici distinte situazioni:

- 1- Zone in corso di trasformazione con Piani Attuativi (P.A.)  
Ut = approvato con P.A.
- 2- Zone consolidate Residenziali ,miste, terziarie  
SLP = esistente o assegnata (vedi Quadro sinottico 1)
- 3- Zone consolidate Residenziali  
Indice di Completamento  $U_f = 0,3$  mq/mq
- 4- Zone consolidate Residenziali  
Indice di Completamento  $U_f = 0,7$  mq/mq
- 5- Zone consolidate Residenziali  
Indice di Completamento  $U_f = 1,0$  mq/mq  
e Aree di Rinnovo Urbano
- 6- Zone consolidate Residenziali  
SLP di completamento = SLP già assentita all'atto di assegnazione dell'area ai privati da parte della pubblica amministrazione
- 7- Zone consolidate con capacità insediativa assegnata, così come precisato nelle schede normativa allegate al presente quadro sinottico (B.1- B.2- B.3- B.4- B.5)
- 8 Zone consolidate per attività Artigianali  
Indice di Completamento  $U_f = 0,5$  mq/mq
- 9 Zone consolidate per attività Commerciali  
Indice di Completamento  $U_f = 0,8$  mq/mq
- 10 Area Mercatone
- 11 Zone per attività turistico-ricettive di previsione  
 $U_f = 0,1$  mq/mq

##### B. Obiettivi

- 2 Gli obiettivi del Piano sono:
- migliorare la qualità dello spazio pubblico e privato
  - migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi
  - consentire completamenti dell'edilizia esistente
  - consentire l'adeguamento degli edifici alle esigenze dell'uso
  - tutelare gli edifici di valore storico ambientale
  - incentivare la messa in sicurezza della città consolidata

##### C. Modificazioni dell'assetto urbano

*Parametri urbanistico-edilizi*

- 3 I parametri urbanistici ed edilizi vengono forniti per le diverse Zone B riconosciute dal Piano nelle tabelle normative allegate al presente articolo.

**Area "Mercatone"**

- 4 Per l'area denominata "Me 01 Area Mercatone" ed individuata nella Tav. 2 "Azzonamento e destinazioni d'uso" e nella Tav. 3 "Modalità di intervento" gli interventi e le destinazioni d'uso ammesse sono definiti nella scheda normativa allegata.

**CI. Modificazioni degli edifici esistenti**

- 5 Per gli edifici esistenti di valore storico appartenenti al "Patrimonio storico e ambientale" valgono le prescrizioni riportate agli artt. 7 e 9.

- 6 Per gli edifici recenti (gruppo 4), in caso di demolizione e ricostruzione, fatta eccezione per i casi disciplinati al precedente art.4 comma 12 bis, devono essere rispettati i parametri urbanistico - edilizi precisati nelle tabelle normative allegate in relazione alle aree di appartenenza.

- 6 bis Per gli edifici recenti (gruppo 4) è consentita la chiusura dei porticati esistenti a piano terra nel rispetto dell'indice di completamento precisato al precedente comma 1.

Le superfici ricavate dalla chiusura dei porticati dovranno essere destinate secondo le previsioni di cui alle Tav "Azzonamento e destinazioni d'uso". Devono, altresì, essere rispettate le prescrizioni di cui al precedente art.4 comma 6.

- 7 Per le attività turistico - ricettive esistenti alla data di adozione del presente Piano e riconosciute nella tav. "Azzonamento e destinazioni d'uso" sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento dell'attività in atto e ampliamenti nella misura massima del 40% della SLP esistente, anche in deroga ai parametri edilizi dell'area normativa in cui ricadono, e comunque nel rispetto dei limiti inderogabili di cui al D.M. 1444/68 artt. 7,8,9 e secondo la procedura stabilita dall'art. 14 del D.P.R. 380/2001. Devono essere soddisfatti i parcheggi pertinenziali e a standard così come precisato al precedente art. 4.

- 8 La richiesta per interventi di cui al comma precedente che comportano ampliamenti delle SLP dovrà essere accompagnata da idonea documentazione che comprovi l'esigenza di completamento dell'attuale struttura ricettiva, mentre il rilascio del relativo permesso a costruire dovrà essere accompagnato da apposito atto d'obbligo col quale il concessionario si impegna a mantenere l'attività in atto per tutto il periodo d'esercizio dell'attività stessa e comunque per un periodo non inferiore a cinque anni.

- 9 Nel caso la destinazione turistico - ricettiva venga disattivata, con procedura regionale se richiesta dalle leggi di settore vigenti, sono consentite destinazioni residenziali con piano terra per servizi alle persone (Res. max 100%, servizio alle persone max 20%).

L'eventuale SLP realizzata in ampliamento (vedi precedente comma 7) potrà essere destinata solo a servizi pubblici o a servizi convenzionati all'uso pubblico.

- 9 bis Per gli edifici di proprietà IACP azionati come "residenza" è consentita, al piano terra la destinazione "servizi alle persone" previa verifica di conformità alle norme vigenti e allo stato proprietario.

***C2. Modificazioni delle aree di pertinenza***

- 10 E' consentita la creazione di parcheggi pertinenziali in sottosuolo e in soprasuolo, questi ultimi nella misura massima di 1 mq ogni 3 mq di SLP. In ogni caso dovrà essere rispettato quanto previsto dalla L.R. 19/2001 art. 6 comma 7bis, come introdotto dall'art. 49 comma 8 della L.R. 16/04.
- 11 Le aree destinate a servizi all'interno delle lottizzazioni già approvate e le aree destinate a servizi all'interno delle lottizzazioni ma monetizzate sono inedificabili come da atto di vincolo stipulato a favore del Comune di Avellino e devono essere destinate a verde.

- 12 Le aree di pertinenza degli edifici storici e le aree di valore storico-ambientale individuate nelle tavole di Piano "Modalità di intervento" sono inedificabili. Tutti gli interventi devono essere finalizzati a tramandare il valore storico - ambientale riconosciuto all'area, così come disciplinato agli artt. 7, 9 e 30.

***C3. Modificazioni alle destinazioni d'uso***

- 13 Le destinazioni d'uso ammesse sono indicate della tavola "Azzonamento e destinazioni d'uso" e disciplinate all'art. 2.
- 14 E' consentita la permanenza di altre attività in atto nel rispetto delle leggi di settore con specifico riferimento alle prescrizioni igienico - sanitarie e del rumore.

***D. Modalità attuative***

- 16 Permesso a costruire, D.I.A. e procedure abilitative per l'esecuzione delle opere secondo le procedure di leggi vigenti.

***E. Classificazione***

- 17 Le Zone B consolidate sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2/4/68 n.1444 e di recupero ai sensi della legge 457/78.

**Quadro sinottico 1 - Disposizioni normative relative alle zone B di impianto recente (Art. 14)**

Tipologia	Zone B di impianto recente	Parametri urbanistico edilizi								Note particolari
		Ut mqSLP/mq St	Uf mqSLP/mqSf	Rapporto di copertura	h max m	n.piani	Distanza confini m	Distanza fabbricati M	Distanza strade m	
1	Zone in corso di trasformazione con Piani Attuativi (P.A.)	*	*	*	*	*	*	*	*	* E' confermato l'indice Ut ed i parametri edilizi del Piano Attuativo
2	Zone consolidate Residenziali, miste, terziarie	**	**	**	**	**	**	**	**	** E' confermata la SLP ed i parametri edilizi esistenti
3	Zone consolidate Residenziali	\	0,3	20%	7,50	2	5	10	5	L'area di pertinenza deve essere destinata a verde e giardini privati
4	Zone consolidate Residenziali	\	0,7	30%	10,50	3	5	10	5	L'area di pertinenza deve essere destinata a verde e giardini privati
5	Zone consolidate Residenziali e Aree di Rinnovo Urbano	\	1,0***	40%	13,50	4	5	10	5	*** Ad esclusione degli interventi di Rinnovo Urbano (Art. 15 N.T.A.)
6	Zone consolidate residenziali	****	****	****	****	****	****	****	****	**** Capacità insediativa già assentita all'atto di assegnazione dell'area ai privati da parte della pubblica amministrazione
7	Zone consolidate residenziali	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	***** Capacità insediativa assegnata (vedi schede normative allegate B.1- B.2- B.3- B.4- B.5)
8	Zone consolidate per attività Artigianali	\	0,5	50%	7,50	\	5	10	5	
9	Zone consolidate per attività Commerciali	\	0,8	50%	10,50	\	5	10	5	
10	Area Mercatone	Per i parametri edilizi si rimanda alla scheda normativa allegata								
11	Zone per attività turistico-ricettive di previsione	\	0,1	20%	10,50	3	5	10	5	

## Quadro sinottico 2 – Disposizioni relative alle schede di alienazione dei beni di proprietà comunale

N.	N. scheda	Localizzazione	Destinazione d'uso della scheda di alienazione	Modalità Attuativa	Indice fondiario	Rapporto di copertura	N. max piani realizzabili	Altezza Max	Distanza tra fabbricati	Distanza dai confini stradali e spazi pubblici	Superficie dell'area alienata	Volume reale
1	6C	Piano di Zona PEEP Q1/A	Zona per l'edilizia residenziale convenzionata C/1	Permesso di costruire o DIA							2.400 mq	7.400 mc
2	6D	Piano di Zona PEEP Q1/A	Zona per l'edilizia residenziale convenzionata C/1	Permesso di costruire o DIA							1.200 mq	4.500 mc
3	9	Piano di Zona PEEP Baccanico (Pref. Pesanti) - Area via Tagliamento	Zona commerciale e direzionale - Impianto distributore carburante	Permesso di costruire o DIA	0.5		2 piani f.t. 2 piani int.	7.5 m	10 m	5 m	2.500 mq	3.000 mc
4	10	Piano di Zona PEEP Q1/A (Coop. Aquilone)	Zona commerciale e direzionale - Impianto distributore carburante	Permesso di costruire o DIA		0.5 dell'area	2 piani f.t.	7.5 m	10 m	5 m	700 mq	1.000 mc
5	14	Ex. mercatino rionale - Valle	Zona commerciale	Permesso di costruire o DIA	SLP esistente				10 m	5 m	743 mq	

Nota: rispetto delle norme del PdiZ e L. 122/89

## ZONA CONSOLIDATA RESIDENZIALE – B.1

### DESCRIZIONE

Aree situate lungo la strada di nuova realizzazione a nord dell'ambito urbano denominato "Collina Liquorini" ex P.P. - Q9.

### OBIETTIVI

Completare l'edificazione prevista.

La Slp assegnata in codesta scheda è parte della superficie residua legata alle previsioni del Piano Particolareggiato Q9.

### PARAMETRI URBANISTICI

Zona B di Impianto recente

Consolidata residenziale 7 - Zone consolidate con capacità insediativa assegnata

### Destinazioni d'uso:

Residenza con giardino

### PARAMETRI EDILIZI

<b>Slp max</b>	mq 2.115
<b>N° piani max</b>	2 Piani
<b>H max</b>	mt 7,50
<b>Rapporto di copertura</b>	60% max
<b>Distanza dai confini</b>	5 mt o in aderenza nel rispetto dei diritti acquisiti
<b>Distanza dal filo stradale</b>	rispetto degli allineamenti esistenti

fw  
1/11  




## ZONA CONSOLIDATA RESIDENZIALE – B.2

### DESCRIZIONE

Area situata lungo la strada di nuova realizzazione a nord dell'ambito urbano denominato "Collina Liquorini" ex P.P. -Q9.

### OBIETTIVI

Completare l'edificazione prevista.

La SIp assegnata in codesta scheda è parte della superficie residua legata alle previsioni del Piano Particolareggiato Q9

### PARAMETRI URBANISTICI

Zona B di Impianto recente

Consolidata residenziale 7 - Zone consolidate con capacità insediativa assegnata

### Destinazioni d'uso:

Residenza con giardino

### PARAMETRI EDILIZI

<b>Slp max</b>	mq 2.648
<b>N° piani max</b>	2 Piani
<b>H max</b>	mt 7,50
<b>Rapporto di copertura</b>	60% max
<b>Distanza dai confini</b>	5 mt o in aderenza nel rispetto dei diritti acquisiti
<b>Distanza dal filo stradale</b>	rispetto degli allineamenti esistenti

## ZONA CONSOLIDATA RESIDENZIALE – B.3

### DESCRIZIONE

Area situata lungo la strada di nuova realizzazione a nord dell'ambito urbano denominato "Collina Liquorini" ex P.P. -Q9.

### OBIETTIVI

Completare l'edificazione prevista.

La Slp assegnata in codesta scheda è parte della superficie residua legata alle previsioni del Piano Particolareggiato Q9

### PARAMETRI URBANISTICI

Zona B di Impianto recente

Consolidata residenziale 7 - Zone consolidate con capacità insediativa assegnata.

### Destinazioni d'uso:

Residenza con giardino

### PARAMETRI EDILIZI

<b>Slp max</b>	mq 586
<b>N° piani max</b>	2 Piani
<b>H max</b>	mt 7,50
<b>Rapporto di copertura</b>	60% max
<b>Distanza dai confini</b>	5 mt o in aderenza nel rispetto dei diritti acquisiti
<b>Distanza dal filo stradale</b>	rispetto degli allineamenti esistenti

Handwritten notes and signatures on the left side of the page, including a large signature and some illegible scribbles.

Handwritten signature or initials at the bottom center of the page.



## **ZONA CONSOLIDATA RESIDENZIALE – B.4**

### **DESCRIZIONE**

Area situata al centro dell'ambito urbano denominato "Collina Liquorini" ex P.P. -Q9.

### **OBIETTIVI**

Completare l'edificazione prevista.

La SIp assegnata in codesta scheda è parte della superficie residua legata alle previsioni del Piano Particolareggiato Q9

### **PARAMETRI URBANISTICI**

Zona B di Impianto recente

Consolidata residenziale 7 - Zone consolidate con capacità insediativa assegnata

### **Destinazioni d'uso:**

Residenza con giardino

### **PARAMETRI EDILIZI**

<b>Slp max</b>	mq. 700
<b>N° piani max</b>	2 Piani
<b>H max</b>	mt 7,50
<b>Rapporto di copertura</b>	60% max
<b>Distanza dai confini</b>	5 mt o in aderenza nel rispetto dei diritti acquisiti
<b>Distanza dal filo stradale</b>	rispetto degli allineamenti esistenti

## **ZONA CONSOLIDATA RESIDENZIALE – B.5**

### **DESCRIZIONE**

Area situata in prossimità del nuovo edificio dell'autostazione sulla quale esistono due edifici già concessionati e per i quali si prevede il completamento.

### **OBIETTIVI**

Completare l'edificazione prevista.

### **PARAMETRI URBANISTICI**

Zona B di Impianto recente

Consolidata residenziale 7 - Zone consolidate con capacità insediativa assegnata.

### **Destinazioni d'uso:**

Residenza e terziario

### **PARAMETRI EDILIZI**

<b>Volume max</b>	mc 28.926,70
<b>N° piani max</b>	10 Piani
<b>H max</b>	mt 35.00
<b>Rapporto di copertura</b>	come da concessioni rilasciate
<b>Distanza dai confini</b>	in aderenza nel rispetto dei diritti acquisiti
<b>Distanza dal filo stradale</b>	rispetto degli allineamenti esistenti

Handwritten signatures and initials in the bottom left corner, including a large signature and several smaller ones.

## ZONA CONSOLIDATA RESIDENZIALE – B.6

### DESCRIZIONE

Area situata nell'ambito urbano denominato "Collina Liquorini" ex P.P. -Q9.

### OBIETTIVI

Completare l'edificazione prevista secondo Del. di C.C. n. 32 del 18.04.2005.

La Slp assegnata in codesta scheda è parte della superficie residua legata alle previsioni del Piano Particolareggiato Q9.

### PARAMETRI URBANISTICI

Zona B di Impianto recente

Consolidata residenziale 7 - Zone consolidate con capacità insediativa assegnata

### Destinazioni d'uso:

Residenza con p.t servizi alle persone

### PARAMETRI EDILIZI

<b>Slp max</b>	1023 mq.
<b>N° piani max</b>	4 Piani
<b>H max</b>	mt 12,50
<b>Rapporto di copertura</b>	30% max
<b>Distanza dai confini</b>	5 mt o in aderenza nel rispetto dei diritti acquisiti
<b>Distanza dal filo stradale</b>	rispetto dell'allineamento del fabbricato di previsione (ex. n. 37 secondo P.P. Q9), ricadente nella NI13

## Art. 15 Aree di Rinnovo urbano

### A. Definizione

- 1 Sono le aree consolidate di impianto recente (con  $U_f = 1 \text{ mq/mq}$ ) in cui vengono ipotizzati interventi di rinnovo urbano secondo gli obiettivi di seguito precisati.

### B. Obiettivi

- 2 Gli obiettivi del Piano sono:
- mettere in sicurezza la città;
  - migliorare le relazioni tra le varie parti dello spazio pubblico;
  - creare nuovi percorsi e collegamenti tra gli elementi strutturali del PUC quali i servizi di interesse generale, i parchi urbani, le aree a servizi che nascono dagli interventi di trasformazione;
  - potenziare gli spazi di relazione;
  - realizzare piste ciclabili;
  - perseguire il risparmio energetico;
  - realizzare un piano del colore;
  - migliorare la qualità dello spazio pubblico e privato attraverso: un uso corretto dei materiali, le alberature, gli spazi verdi, la permeabilità degli spazi scoperti;
  - realizzare parti di città con requisiti di eccellenza sotto il profilo della sicurezza e della qualità urbana;
  - creare una nuova offerta residenziale e nuove centralità.
  - tutelare il "Patrimonio storico e ambientale" riconosciuto dal Piano

### C. Modificazioni dell'assetto urbano

#### *Parametri urbanistico-edilizi*

- 3 Per interventi di "rinnovo urbano" si intendono interventi di totale demolizione e ricostruzione, anche con l'inserimento di aree destinate alla viabilità e servizi, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- St minima d'intervento: in sede di atti di programmazione degli interventi o di PUA, l'Amministrazione Comunale individuerà i perimetri delle aree di recupero, definendo la percentuale di SLP massima che non potrà essere superiore al 30% ed in ogni caso non superiore ai limiti di densità edilizia di cui al D.M. n. 1444/68; i medesimi strumenti definiranno le percentuali e le relative destinazioni d'uso;
- Servizi: le aree a servizi afferenti alla quota aggiuntiva di edificazione, che non possono essere reperite sull'area oggetto d'intervento, potranno essere monetizzate.

L'intervento deve garantire aree destinate all'edificazione, anche convenzionata, aree destinate ai servizi e viabilità tali, da consentire, il perseguimento degli obiettivi elencati al precedente comma 2.

Non possono essere monetizzate le aree a parcheggio a standard in relazione alla funzione insediata.

I parcheggi pertinenziali devono essere realizzati nella misura minima di 1 mq. ogni 3 mq. di SLP di cui all'art. 4, comma 5.

I parametri edilizi devono essere valutati in sede di predisposizione dell'intervento nel rispetto degli obiettivi precisati al precedente comma 2.

3 bis Per raggiungere gli obiettivi di cui al precedente comma 2, eventuali consistenze edilizie preesistenti non reinsediabili all'interno del perimetro d'intervento, possono essere trasferite nelle Zone di trasformazione (art.16 comma 15) e nelle Aree da trasformazione per Servizi (art. 25 comma 3 bis) ma comunque all'interno della medesima circoscrizione di appartenenza, su aree di proprietà pubblica o privata, da individuarsi con gli Atti di programmazione degli interventi e PUA di cui agli artt. 25 e 26 della L.R. n. 16/2004.

4 Gli edifici e le preesistenze di valore storico ambientale individuati nel Piano come "Patrimonio storico e ambientale" devono essere mantenuti e sono soggetti alla disciplina di cui agli artt. 7, 8, 9 e 30.

5 E' consentito il mantenimento degli edifici esistenti, pubblici o privati, anche se privi di valore storico e ambientale, alle seguenti condizioni:  
- che l'edificio sia sicuro dal punto di vista antisismico;  
- che l'edificato che si intende mantenere sia armonico con il disegno urbano di progetto;  
- che il mantenimento dell'edificato esistente non abbia diritto ad SLP aggiuntiva.

#### ***C5. Modificazioni alle destinazioni d'uso***

6 Le destinazioni d'uso ammesse sono indicate nella tavola "Azzonamento e destinazioni d'uso" e disciplinate all'art. 2.

7 Per gli interventi di rinnovo urbano la destinazione d'uso della SLP aggiuntiva deve essere interamente destinata a Servizi alle persone, come definita all'art. 2 comma 20 punto 14.

#### ***D. Modalità attuative***

8 Piano attuativo (vedi art. 5) proposto dai privati.  
Il Comune o Società all'uopo designata (vedi art. 4) può, in attuazione dei poteri sostitutivi previsti nei Piani urbanistici Attuativi come definiti dall'art. 26, comma 2 della L.R. 16/04, sostituirsi ai privati.  
Costituisce presupposto per l'attuazione degli interventi sostitutivi l'individuazione di parti di città o insieme di edifici privi dei requisiti di sicurezza di cui alla L.R. n° 27 del 28.10.2002.

#### ***E. Classificazione***

9 Le Aree di rinnovo urbano sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2/4/68 n.1444 e di recupero ai sensi della legge 457/78.

**Capo IV**  
**Zone di trasformazione**

**Art. 16 Zone di trasformazione:**  
**zone di sostituzione e ricomposizione urbana - Ru**  
**zone di riqualificazione - Rq**  
**zone di nuovo impianto - Ni**  
**zone di nuovo impianto a destinazione turistico-ricettiva - Nit**

- 1 All'interno delle zone di trasformazione il Piano riconosce quattro distinte situazioni:
- Zone di sostituzione e ricomposizione Urbana - Ru
  - Zone di Riqualificazione - Rq
  - Zone di Nuovo impianto - Ni
  - Zone di nuovo impianto a destinazione turistico-ricettiva - Nit

***Zone di sostituzione e ricomposizione urbana - Ru***

**A. Definizione**

- 2 Parti del territorio poste entro il tessuto urbano esistente, già edificate (interessate prevalentemente da interventi di ricostruzione post - terremoto in prefabbricazione) nelle quali si prevedono interventi di demolizione e contestuale ricostruzione.  
Per tali aree sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica.

**B. Obiettivi**

- 3 Gli obiettivi del Piano sono:
- realizzare nuovi interventi residenziali e nuove attività
  - incrementare la dotazione di servizi
  - realizzare nuovi centri urbani e migliorare quelli esistenti
  - mettere in sicurezza la città

***Zone di riqualificazione - Rq***

**A. Definizione**

- 4 Parti del territorio poste entro il tessuto urbano esistente, ancora inedificate o prevalentemente non edificate, pianificate o meno, nelle quali realizzare interventi di nuova edificazione.  
Per tali aree sono previsti interventi di nuova realizzazione.

**B. Obiettivi**

- 5 Gli obiettivi del Piano sono:
- realizzare nuovi interventi
  - incrementare la dotazione di servizi
  - realizzare nuovi centri urbani e migliorare quelli esistenti
  - consentire il completamento in parti di territorio ancora inedificate
  - perequare il trattamento delle aree a servizio con quello delle aree destinate all'edificazione.

*Zone di nuovo impianto e Zone di nuovo impianto a destinazione turistico ricettiva – Ni*

**A. Definizione**

- 6 Parti del territorio non edificato nelle quali sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica.

**B. Obiettivi**

- 7
- Ridefinire il limite della configurazione urbana
  - Realizzare nuovi interventi residenziali, terziari e di servizio
  - Perequare il trattamento delle aree a servizi con quello delle aree destinate all'edificazione.

**C. Modificazione dell'assetto urbano valide per tutte le Zone**

- 8 Le tavole "Modalità di intervento", individuano:
- l'assetto infrastrutturale, le aree di concentrazione dell'edificazione, ovvero gli spazi in cui realizzare le utilizzazioni edificatorie, le aree da cedere per servizi e per la viabilità, le destinazioni d'uso ammesse.

- 9 Le schede normative precisano le regole edilizie, i parametri edilizi ed urbanistici e le prescrizioni vincolanti.

- 10 Le schede normative allegate alle presenti norme definiscono in particolare:
- le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree ricomprese nel comparto;
  - le utilizzazioni edificatorie da realizzare nel comparto, secondo le diverse destinazioni d'uso;
  - le aree da cedere per servizi pubblici;
  - le regole edilizie e le prescrizioni vincolanti con l'individuazione delle altezze massime e del numero dei piani;
  - le destinazioni d'uso ammesse.
- Le prescrizioni vincolanti che non possono essere modificate in fase attuativa sono precisate al precedente art. 5 comma 6.





- 11 I comparti devono garantire la realizzazione degli interventi e la contestuale cessione delle aree destinate alla viabilità e ai servizi all'atto di utilizzo della rispettiva capacità edificatoria.  
È consentita la monetizzazione per i casi disciplinati al successivo comma 20.

- 12 I progetti relativi a ciascun intervento edilizio, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi precisati nelle schede normative, devono evidenziare:
- i caratteri architettonici che sottendono alla unitarietà formale dei singoli interventi;
  - il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi;
  - le destinazioni d'uso previste.

**D. Modificazioni alle destinazioni d'uso**

- 13 Le destinazioni d'uso, all'interno delle diverse aree, sono precisate nelle schede normative allegate e disciplinate all'art. 2.

### **E. Modalità attuative**

- 14 Per le trasformazioni previste dal Puc, le utilizzazioni edificatorie riferite al comparto vengono ripartite in quote edificatorie attribuite ai proprietari pubblici e privati degli immobili inclusi nel comparto stesso, così come precisato al precedente art. 1 comma 18.
- 15 Ulteriori utilizzazioni edificatorie, nella dimensione massima del 5% della SLP consentita all'interno di ogni Zona, così come precisato nell'allegato 1b, possono essere compatibili se destinati ad ospitare consistenze edilizie provenienti da interventi di Rinnovo Urbano, così come disciplinati al precedente art.15 comma 3 bis.  
La SLP aggiuntiva deve essere realizzata nel rispetto di tutti i parametri edilizi contenuti nella scheda normativa con la sola eccezione del parametro "rapporto di copertura".
- 15bis In ogni Zona e/o Area di Trasformazione avente destinazione turistico-ricettiva il "rapporto di copertura", come definito all'art. 1 comma 30, non può superare il 25%.
- 16 L'attuazione degli interventi avviene nel rispetto dei contenuti dell' art 34 L.R. n° 16/2004 e degli artt. 4 e 5 delle presenti norme.  
La convenzione deve garantire la contestuale realizzazione degli interventi pubblici (infrastrutture, opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e privati (utilizzazioni edificatorie realizzate nelle aree di concentrazione dell'edificato), secondo i contenuti esplicitati ai precedenti artt. 4 e 5 sopra richiamati.
- 17 Per le aree destinate alla viabilità e ai servizi, è facoltà dell'Amministrazione procedere alla realizzazione degli stessi anche prima della approvazione delle trasformazioni private, attraverso le modalità di esproprio.
- 18 In alternativa all'esproprio i proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree necessarie alla viabilità e ai servizi, possono rimanere titolari della relativa quota di utilizzazioni edificatorie, da utilizzare in sede di trasformazione e per un periodo non superiore a 5 anni dalla data di cessione delle aree.  
Decorso tale periodo il Comune acquisisce le utilizzazioni edificatorie secondo le procedure di legge.
- 19  Le utilizzazioni edificatorie definite dal piano, ripartite in quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, possono essere cedute a terzi anche separatamente dai suoli con apposito atto di asservimento, da recepirsi in sede di permesso a costruire convenzionato, in cui sia sancito che l'area asservita non può più essere ritenuta disponibile per ulteriori utilizzazioni edificatorie.
- 20   
  
 Al fine di favorire l'attuazione del Piano, l'Amministrazione Comunale può intervenire nelle aree di cui al presente articolo con piani di iniziativa pubblica.  
Le aree acquisite attraverso i piani suddetti o con altre procedure, possono essere utilizzate anche per integrare gli interventi promossi dai privati carenti di aree di concentrazione edificatoria o di aree per servizi e per la viabilità, sia



con la cessione delle aree di concentrazione sia incrementando gli oneri dovuti del costo sostenuto dall'Amministrazione per l'acquisizione di pari aree a servizi e per la viabilità.

In questo ultimo caso il privato, con la monetizzazione, acquisisce le utilizzazioni edificatorie, da trasferire sulle proprie aree di concentrazione, delle aree già di proprietà comunale o delle aree di cui l'Amministrazione preveda l'acquisizione nel successivo triennio.

#### **F. Classificazione delle aree**

21 Le Zone di trasformazione secondo il DM 2.4.1968 n.1444 sono così classificate:

- Zone di sostituzione e ricomposizione urbana: Zone omogenee B
- Zone di riqualificazione, Zone di nuovo impianto e Zone di nuovo impianto a destinazione turistico ricettiva: Zone omogenee C

## Capo V

### *Zone per attività terziarie*

#### **Art.17 Zone per attività terziarie**

##### **1 A. Definizione**

1 Parti del territorio comunale nelle quali sono insediate attività da potenziare e da riqualificare.

##### **2 Il Piano riconosce due zone normative:**

- Zona consolidata residenziale, mista, terziaria esistente (vedi art. 14 comma 1 punto 2)
- Zona terziaria di trasformazione:(vedi art. 16 )
  - NI 14 : Zona di nuovo impianto
  - RQ10: Zona di riqualificazione

##### ***B. Obiettivi***

##### **3 Gli obiettivi del Piano sono:**

consolidare e migliorare le attività esistenti;

- incentivare la riqualificazione delle attività insediate;
- consentire interventi di completamento;
- favorire la creazione di nuovi servizi alle attività terziarie;
- razionalizzare l'assetto della viabilità in funzione delle nuove previsioni di Piano.

##### ***C. Modificazione dell'assetto urbano***

##### **4 Parametri urbanistico - edilizi**

*Zona consolidata terziaria esistente:* è confermata la SLP esistente

Zone NI x e RQ xx :

I.T.: 0,20 mq/mq esteso alle aree normative così come individuate nelle schede normative allegate.

Gli interventi nell'area RQ xx possono, in aggiunta, recuperare la SLP esistente, così come definito con Del. C.C. n. 1091 del 24.6.1989.

- Zona NI xx

h. max: 8 m.

n. piani: 2

- Zona RQ:

n. piani: 3 (è ammessa una costruzione a ponte di collegamento degli edifici indicati nella scheda normativa anche a scavalco della viabilità di progetto).

Tutti gli interventi devono considerare le panoramicità dei luoghi e curare il corretto inserimento ambientale.

##### **C1. Modificazione degli edifici esistenti**

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

#### ***D. Modificazione delle destinazioni d'uso***

- 6 La destinazione è terziaria per le zone consolidate e di trasformazione RQ10 (vedi art. 2).

Per la zona di trasformazione NI14 è ammessa solo la destinazione "centri di formazione" (vedi art. 2, comma 6, punto 4b).

Sono comunque sempre compatibili i servizi pubblici e privati (vedi art. 2 comma 16 punto 10, limitatamente alle lettere "p", "v", "t"), autorimesse e parcheggi (vedi art. 2 comma 21 punto 15), attività di ristorazione strettamente connesse alla funzione principale.

#### ***E. Modalità attuative***

- 7 Il piano si attua, attraverso D.I.A., permesso di costruire.  
Gli interventi all'interno della zona consolidata e delle zone di trasformazione, NI14 e RQ10 devono garantire la realizzazione e la cessione gratuita delle aree destinate alla viabilità, nonché la realizzazione e la cessione gratuita ovvero l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree da destinare a verde e a parcheggio denominate Vt e Pt.

Le aree da destinare a parcheggio pubblico devono rispettare la misura minima di 1 mq di parcheggio per ogni mq di SLP in progetto.

In aggiunta devono essere realizzati i parcheggi di cui alla ex Lege n° 122/89 nella misura di 1 mq ogni 3 mq di SLP.

Le aree a parcheggio possono essere realizzate anche al di sotto delle aree a verde pubblico.

Per una quota non superiore al 50% le aree in superficie destinate a verde pubblico possono essere sistemate a parcheggio.

In ogni caso dovrà essere rispettato quanto previsto dalla L.R. 19/2001 art. 6 comma 7bis, come introdotto dall'art. 49 comma 8 della L.R. 16/04.

#### ***F. Classificazione***

- 8 Le zone terziarie sono classificate zone di categoria B secondo il D.M. 02.04.68 n.1444.

**Capo VI**  
***Zone D produttive***

**Art. 18**    **Zona A.S.I.**

**A. Definizione**

1        La zona comprende aree nelle quali sono insediate attività produttive e aree libere che il piano intende destinare al completamento del polo produttivo già disciplinato dal Piano Regolatore Territoriale A.S.I. Agglomerato industriale (art. 2 comma 1, L.R. 16/04)

**B. Obiettivi**

2        Gli obiettivi del Piano sono:  
- consolidare e migliorare le condizioni insediative degli impianti esistenti  
- incentivare la localizzazione di nuove attività produttive;  
- consentire il completamento delle previsioni insediative  
- favorire la localizzazione di servizi alle attività produttive.  
- razionalizzare l'assetto della viabilità interna alla zona in funzione delle nuove previsioni infrastrutturali del Piano.

**C. Modificazioni dell'assetto urbano**

3        1) Nuovi edifici ed attività - Parametri urbanistici e edilizi  
Si rimanda alle prescrizioni contenute nelle norme specifiche, facenti parte del Piano Regolatore Territoriale A.S.I. che costituiscono parte integrante della presente normativa.

***C1. Modificazioni degli edifici esistenti***

4        Sono consentite tutte le categorie di intervento nel rispetto dei parametri edilizi di zona e nel rispetto della normativa approvata dalla Giunta Regionale che qui si intende integralmente riportata.

***C2. Modificazioni alle destinazioni d'uso***

5        Si rimanda alle prescrizioni contenute nelle norme specifiche, facenti parte del Piano Regolatore Territoriale A.S.I. che costituiscono parte integrante della presente normativa.

**D. Modalità attuative**

6        D.I.A, permesso a costruire e secondo le procedure delle leggi vigenti e disciplinate nel Piano Regolatore Territoriale A.S.I.

La "zonizzazione" proposta nel presente P.U.C. in tale ambito è meramente indicativa, attesa la prevalenza del piano sovraordinato rispetto allo strumento urbanistico generale; nell'eventualità che tale zonizzazione acquisti efficacia, le aree artigianali e perimetrate PIP di nuovo impianto devono essere attuate con la procedura del P.I.P, che in relazione al contenuto ha valore di piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 27.

**E. Classificazione**

La Zona A.S.I. è classificata zona territoriale omogenea D secondo il DM 2/4/68 n. 1444.

## **Art. 19 Zone produttive**

### **A. Definizione**

1 La zona comprende aree nelle quali sono già insediate attività produttive e artigianali che il piano riconferma e aree di nuovo impianto.

### **B. Obiettivi**

2 Gli obiettivi del Piano sono:

- consolidare e migliorare le condizioni insediative degli impianti esistenti
- consentire il completamento delle attività esistenti
- favorire l'insediamento di nuove attività
- favorire la localizzazione di servizi alle attività produttive.

### **C. Modificazioni dell'assetto urbano**

3 Parametri urbanistici ed edilizi:

- Rapporto di copertura: 50%
- Altezza massima: ml 7,50. Gli impianti tecnologici non devono rispettare limiti di altezza
- Distanza dai confini privati: ml 5 o in aderenza
- Distanza dal filo stradale: ml 7
- Distanza tra fabbricati: ml pari al fabbricato più alto con un minimo di ml 10 o in aderenza
- recinzioni: devono essere eseguite a confine nel rispetto del codice della strada
- parcheggi pertinenziali: 1 mq/3 mq di SLP
- parcheggi a standard: 10% della superficie dell'area
- i parcheggi devono essere alberati.

#### ***C1. Modificazioni degli edifici esistenti***

4 Sono consentite tutte le categorie di intervento nel rispetto dei parametri edilizi di zona.

#### ***C2. Modificazioni alle destinazioni d'uso***

5 Le destinazioni d'uso ammesse sono indicate della tavola "Azzonamento e destinazioni d'uso" e disciplinate all'art. 2.

### **D. Modalità attuative**

- 6
- Permesso a costruire, D.I.A. e procedure abilitative per l'esecuzione delle opere secondo le procedure di leggi vigenti.
  - Strumento urbanistico esecutivo per le aree di nuovo impianto da attuarsi con la procedura del P.I.P.

### **E. Classificazione**

7 Le Zone industriali e artigianali esistenti sono classificate zone territoriali omogenee D secondo il DM 2.4.1968 n. 1444.

## Capo VII Zone E agricole

### Art. 20 Zone E agricole

#### A. Definizione

- 1 La zona è costituita dalle aree collinari e fluviali caratterizzate dalla prevalente presenza della coltura del nocciolo e da una rilevante qualità ambientale e paesaggistica dovuta all'alternanza tra superfici boscate ed ambiente coltivato.

#### B. Obiettivi

- 2 Gli obiettivi del Piano sono:
- salvaguardare e potenziare il patrimonio boschivo in relazione al miglioramento dell'assetto vegetazionale esistente, al ruolo di elemento di stabilizzazione di aree potenzialmente franose ed alla valenza paesaggistica dei luoghi
  - favorire gli interventi finalizzati alla sistemazione idraulica e forestale
  - salvaguardare la tipicità paesaggistica della zona collinare e fluviale
  - controllare l'eventuale riduzione delle aree boscate presenti in relazione alle esigenze produttive delle aziende agricole
  - controllare i nuovi insediamenti regolandone le modalità di realizzazione in relazione alla stabilità dei terreni e dei versanti
  - consentire l'edificazione delle residenze e delle strutture agricole agli imprenditori agricoli a titolo professionale ai sensi del Decreto Legislativo 99/2004 come modificato dal Decreto Legislativo 101/2005, limitandone l'impatto sul territorio e sul paesaggio.
  - consentire iniziative di agriturismo in campagna per agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali.

#### C. Parametri ambientali ed edilizi

##### *Interventi consentiti:*

- 3
1. infrastrutture primarie per l'adeguamento dei pubblici servizi;
  2. impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche e simili, impianti di approvvigionamento idrico, irriguo e simili, nonché modeste piste di servizio non asfaltate di larghezza non superiore a 3 metri strettamente indispensabili alla gestione e tutela del territorio;
  3. consolidamento delle pendici e di quanto altro assimilabile, da realizzarsi nel rispetto della configurazione naturale dei luoghi, privilegiando l'uso di tecniche naturali a basso impatto ambientale con prevalente carattere di biocompatibilità;
  4. percorsi pedonali, ciclabili ed equestri;
  5. strade vicinali, sentieristica e fasce frangifuoco.
  6. iniziative agrituristiche intendendo esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarità alle attività di coltivazione del fondo, nel rispetto della legislazione di settore vigente.

##### *Interventi vietati:*

- 4
1. la modifica delle quote altimetriche e dell'andamento naturale del deflusso delle acque superficiali, fatto salvo quanto derivante dalle normali operazioni

colturali, ivi incluse quelle finalizzate alla riconversione agricola o boschiva, la modifica degli elementi caratteristici del paesaggio agrario, quali la sentieristica, i manufatti di contenimento dei terreni, la rete della minuta idrografia superficiale;

2. opere che per caratteristiche, dimensioni e sviluppo siano tali da alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei contesti territoriali interessati.

*Indice fondiario e rapporto di copertura*

- 5 Oltre agli interventi elencati al precedente comma 3 sono consentite le opere finalizzate alla costruzione di nuovi edifici ad usi agricoli e residenziali connessi alla conduzione del fondo agricolo da parte degli imprenditori agricoli a titolo professionale ai sensi del Decreto Legislativo 99/2004 come modificato dal Decreto Legislativo 101/2005, con l'applicazione di indici di fabbricabilità definiti dalla legge regionale n.14/82 sulla base delle destinazioni colturali in atto.

Per gli annessi agricoli l'indice di utilizzazione fondiaria è commisurato alla capacità produttiva del fondo o alle reali necessità connesse; tali necessità devono essere dimostrate dal Piano di Sviluppo Aziendale presentato dagli imprenditori agricoli a titolo professionale.

L'unità minima, per gli interventi di nuovo impianto, è fissata in 5000 mq.

- 6 Per le aree che rivestono particolare pregio paesaggistico ed ambientale, valore che il piano intende tramandare, nonché in presenza di vincoli di natura idrogeologica, valgono le ulteriori prescrizioni riportate ai seguenti commi 7 e 8.

- 7 Per le parti del territorio agricolo connotate dalla presenza di attività agricole, e spazi che rivestono carattere testimoniale del paesaggio agrario nonché destinate ad altri usi connessi o caratterizzati dalla presenza di vincoli idrogeologici, così come indicato nelle tavole "Modalità di intervento", le opere finalizzate alla costruzione di nuovi edifici ad usi residenziali e agricoli connessi alla conduzione del fondo sono consentite agli imprenditori agricoli a titolo professionale ai sensi del Decreto Legislativo 99/2004 come modificato dal Decreto Legislativo 101/2005.

Per gli annessi agricoli l'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 0,015 mq/mq e comunque commisurata alla capacità produttiva del fondo o alle reali necessità connesse; tali necessità devono essere dimostrate dal Piano di Sviluppo Aziendale presentato dagli imprenditori agricoli a titolo professionale.

Per la residenza rurale l'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 0,01 mq/mq.

Il rapporto di copertura massimo complessivo (residenza rurale e annessi agricoli) è pari al 2.5%.

L'unità minima per gli interventi di nuovo impianto è fissata in 10.000 mq.

- 8 Per le aree del territorio connotate dalla presenza di attività agricole e di altri usi connessi e caratterizzati dalla presenza di vincoli ambientali (D.leg.vo 490/1999) quali le aree a bosco e le aree ricadenti nella fascia di rispetto di 150 m dai corsi d'acqua pubblici, così come indicato nelle tavole "Modalità di intervento", le opere finalizzate alla costruzione di nuovi edifici ad usi agricoli connessi alla conduzione del fondo agricolo, consentite agli imprenditori

agricoli a titolo professionale ai sensi del Decreto Legislativo 99/2004 come modificato dal Decreto Legislativo 101/2005, non possono superare l'indice di utilizzazione fondiaria di 0,001 mq/mq e comunque è commisurata alla capacità produttiva del fondo o alle reali necessità connesse; tali necessità devono essere dimostrate dal Piano di Sviluppo Aziendale presentato dagli imprenditori agricoli a titolo professionale.

L'unità minima per gli interventi di nuovo impianto di intervento è fissata in 50.000 mq.

9 Per le aree del territorio definite "aree di inedificabilità ad alto rischio idrogeologico", così come indicato nelle tavole "Modalità di intervento", gli interventi ammessi sono disciplinati nello "Studio geologico - tecnico e classificazione ai fini di utilizzo dei suoli" e nelle relative Norme di attuazione che costituiscono parte integrante della presente normativa.

10 Altri parametri edilizi:  
- altezza massima: 7,5 ml  
- numero di piani: 2  
- distanza da confini privati: ml 5 o aderenza; ml 20 per le attrezzature agricole  
- distanza da fabbricati: ml 10 o aderenza  
- distanza da strada: nel rispetto del codice della strada  
- parcheggi pertinenziali L.122/89: 1 mq ogni 3 mq SLP

11 La capacità insediativa da attribuire alle nuove costruzioni deve essere valutata tenendo conto delle costruzioni già esistenti o in costruzione alla data di adozione del presente PUC, considerando gli indici di edificabilità definiti ai precedenti commi 5, 7, 8 e non tenendo conto delle aree già asservite alla costruzione di fabbricati, aree individuate nelle tavole "Modalità di intervento", con la voce "Aree già asservite".

11bis Oltre quanto prescritto al comma 11 nei casi definiti ai precedenti commi 5, 7, 8, laddove è prescritta la redazione del Piano di Sviluppo Aziendale, va altresì osservata la seguente disciplina:

La costruzione di annessi agricoli è consentita qualora risulti commisurata alla capacità produttiva del fondo o alle reali necessità delle attività connesse; tali esigenze devono essere dimostrate dal piano di sviluppo aziendale presentato da imprenditori agricoli a titolo professionale ai sensi del Decreto Legislativo 99/2004 come modificato dal Decreto Legislativo 101/2005.

Gli interventi sono consentiti a seguito dell'approvazione (da parte dell'Assessorato Regionale all'Agricoltura, previo parere tecnico dello STAPA-CEPICA sezione provinciale competente per territorio) di un piano di sviluppo aziendale, redatto da tecnici abilitati che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale. Il piano contiene: 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 (terrazzamenti, ciglionamenti), anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvoambientali e agroambientali contenuti nel



Piano di sviluppo rurale; una descrizione 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.

L'approvazione del programma costituisce condizione preliminare per il rilascio del permesso a costruire.

La realizzazione del piano di sviluppo aziendale e' garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente: di effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai quali e' richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali; di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma; di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare, per almeno 20 anni dall'ultimazione della costruzione; di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse; di rimuovere gli annessi agricoli al termine della validità del piano di sviluppo aziendale, in mancanza di sue proroghe o dell'inserimento degli annessi in un nuovo piano di sviluppo aziendale; di localizzare le eventuali aree di nuova edificazione in continuità con i nuclei insediativi esistenti, e comunque in posizione marginale rispetto agli spazi rurali ed aperti, al fine di controllare la dispersione insediativa e la frammentazione dello spazio rurale.

- 12 Sono riconfermati tutti gli atti di asservimento all'inedificabilità relativi alle aree e costruzioni realizzate in zone agricole o in altre zone ora ricadenti in zona agricola anche se non individuate nella tavola "Modalità di intervento", con la voce "Aree già asservite".

Tali aree sono inedificabili e destinate a verde agricolo.

- 13 In relazione alle aree già asservite, a prescindere dalle indicazioni cartografiche "Aree già asservite" nelle tavole "Modalità di intervento", prima del rilascio di nuovi permessi di costruire, il richiedente deve dichiarare che le aree, da cui provengono le utilizzazioni edificatorie generate dall'applicazione dell'indice fondiario, non sono già state oggetto di precedenti asservimenti, così come specificato al successivo comma 22.

- 14 Gli interventi ammessi devono tenere conto delle caratteristiche edilizie e delle tecniche costruttive così come disciplinate nell'Allegato 2.

### ***C1. Modificazioni degli edifici esistenti***

- 15
1. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definite dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001.
  2. Per gli edifici esistenti individuati nel "Patrimonio della città" valgono le prescrizioni riportate agli artt. 7 e 9 e nell'Allegato 2.
  3. E' ammesso destinare a residenza le pertinenze agricole non più utilizzate ad usi agricoli, nei limiti di cui ai commi 5, 7 e 8 del presente articolo ed esclusivamente per gli imprenditori agricoli a titolo professionale ai sensi del Decreto Legislativo 99/2004 come modificato dal Decreto Legislativo 101/2005 ovvero dai soggetti di cui all'art. 23 comma 2 lettera h della L.R. 16/04.

16 Per gli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti fino ad un massimo di complessivi mc. 500 residenziali (volumetria esistente più volumetria di ampliamento) per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo professionale.  
La volumetria in ampliamento deve essere garantita da atto di asservimento di terreni agricoli nel rispetto dei contenuti e delle procedure precisati ai successivi commi 22 e 23.

17 Per edifici rurali che ricadono su terreni già asserviti a capacità insediativa satura sono consentiti, una tantum, in caso di necessità, interventi di ampliamento nella misura del 15% del volume preesistente e fino ad un massimo di 25 mq di SLP, esclusivamente ai soggetti di cui all'art. 1.8 della L.R. 14/82.  
Per gli edifici rurali, ad uso residenziale e non, esistenti nelle fasce di rispetto di cui al punto 1.7 del titolo II della L. R. 14/82 sono consentiti, una tantum, per esigenze igienico - funzionali, interventi di ampliamento (sul lato opposto dell'infrastruttura da salvaguardare) nella misura massima del 10% del volume preesistente e fino ad un massimo di 25 mq di SLP esclusivamente ai soggetti di cui all'art. 1.8 della L.R. 14/82 e purché stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo.

18 Eventuali tettoie, legnaie e altre superfici impermeabilizzanti non possono superare il 20% della superficie residenziale coperta preesistente, con un massimo di 35 mq.; tali manufatti debbono essere realizzati prevalentemente in adiacenza all'edificio preesistente e comunque all'interno dell'area di pertinenza dello stesso.  
Eventuali porticati, fermo restando i parametri di superficie precedenti, debbono essere realizzati solo in adiacenza all'edificio residenziale preesistente.  
Tutti i manufatti debbono essere realizzati con tecnologie e materiali rispettosi delle tradizioni locali.

19 Per gli edifici esistenti all'entrata in vigore della L.122/89 è possibile altresì realizzare parcheggi pertinenziali purché completamente interrati e solo in adiacenza dell'edificio preesistente nella misura di 1mq ogni 3mq di SLP, con un limite di 50mq.

20 Non sono ammesse ulteriori opere di impermeabilizzazione del suolo se non quelle strettamente connesse alla realizzazione dei nuovi edifici e per gli interventi disciplinati ai precedenti commi.

21 **C2. Modificazioni alle destinazioni d'uso**  
La destinazione d'uso è agricola e per residenze degli aventi diritto così come definiti dalla L. R. 14/82 al titolo II punto 1.8 e art. 23 comma 2 lettera h della L.R. 16/04.

#### **D. Modalità attuative**

22 Permesso a costruire, D.I.A. e procedure abilitative per l'esecuzione delle opere secondo le procedure di leggi vigenti. In caso di nuova realizzazione di

residenze ed attrezzature agricole e per gli ampliamenti degli edifici esistenti, esclusi i casi disciplinati al precedente comma 16, al permesso a costruire deve essere allegato l'atto di asservimento registrato e trascritto delle aree da cui provengono le utilizzazioni edificatorie con dichiarazione attestante che le aree non possono essere utilizzate per ulteriori asservimenti e che le aree stesse non sono mai state asservite per la realizzazione di costruzioni esistenti o in progetto.

- 23 Per gli interventi di ampliamento, disciplinati al precedente comma 16 al permesso a costruire deve essere, inoltre, allegato atto trascritto con il quale il concessionario si impegna a coltivare o a far coltivare i terreni asserviti secondo le colture precisate in progetto, per una durata non inferiore ad anni venti.

**E. Classificazione**

- 24 Le Zone agricole sono classificate di categoria E secondo il DM 2/4/1968 n.1444.

## Capo VIII

### Zone per servizi di interesse generale

#### Art. 21 Zone per servizi di interesse generale

##### A. Definizione

1 Parti del territorio comunale destinate o da destinare ad attrezzature di interesse generale, ivi compresi i parchi a valenza territoriale.

2 Il Piano riconosce tre distinte situazioni:  
Aree per servizi di interesse generale esistenti  
Aree per servizi di interesse generale di progetto  
Parchi territoriali di progetto

##### B. Obiettivi

3 Gli obiettivi del Piano sono:  
- realizzare nuovi servizi  
- incrementare la dotazione dei servizi a livello territoriale.

##### C. Modificazione dell'assetto urbano

4 Parametri urbanistico-edilizi  
I parametri urbanistici ed edilizi sono definiti in sede di progetto di opera pubblica, anche se eseguita da privati.  
Sugli edifici esistenti sono sempre ammessi interventi finalizzati all'adeguamento funzionale nonché all'adeguamento alle normative vigenti.

##### 5 Servizi speciali:

Scuola Enologica: Collina Cappuccini e Collina Solimene.  
Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi finalizzati all'attivazione del servizio con il mantenimento, per le parti esterne, dei valori storico-architettonici.  
Le aree libere sono inedificabili.  
Devono essere tramandate le colture agricole a vigneto di valore storico-paesaggistico che connotano il paesaggio agrario storicamente consolidato.

##### D. Modificazione delle destinazioni d'uso

6 La destinazione è per servizi (v. art. 2 punto 10).  
Sono consentite altresì le attività commerciali al dettaglio e attività per la ristorazione (vedi art. 2 punto 5 - A1), autorimesse e parcheggi (art. 2 punto 15).  
- Stadio Partenio: oltre alle destinazioni precisate al presente capoverso sono consentite attività di servizio alle persone (art. 2 punto 14).

##### E. Modalità attuative

7 L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti ed, inoltre, alle società pubbliche o a prevalente capitale pubblico.  
E' ammesso l'intervento da parte dei privati su aree di proprietà pubblica o privata, per la realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico, sulla base di permesso a costruire da parte dell'Ente pubblico, se proprietario

dell'area, o di convenzione se aree di proprietà privata, che regolino le modalità per l'esecuzione, la gestione e l'uso delle opere previste.

**F. Classificazione**

8 Le zone per servizi di interesse generale sono classificate zone di categoria F secondo il D.M. 02.04.68 n.1444

## Art. 22 Parco del Fenestrelle

### A. Definizione

- 1 Area di proprietà pubblica e privata destinata a parco e a servizi classificata di categoria F, e di categoria E per i casi disciplinati al successivo comma 4 lettera a), secondo il DM 2/4/68 n. 1444

### B. Obiettivi

- 2
- Tutelare e tramandare i valori ambientali
  - Tutelare l'assetto vegetazionale e le colture come valore paesistico
  - Tutelare l'architettura rurale e i suoi elementi caratterizzanti
  - Creare luoghi e percorsi da destinare al loisir e al tempo libero
  - Rinaturalizzare le aree fluviali

### C. Campo di articolazione delle proposte

- 3 Nelle aree individuate dal Piano i privati, in alternativa all'esproprio, possono avanzare proposte di cessione gratuita dell'area all'Amministrazione utilizzando una edificabilità generata dall'applicazione di un indice massimo di 0,1 mq SLP/mq ST nel rispetto delle destinazioni e dei parametri indicati nelle tavole 2 e 3 e delle precisazioni che seguono:

- 4 Per gli edifici esistenti, a destinazione residenziale legittimamente insediata, non di valore storico (gruppo 4) i privati, in alternativa all'esproprio, hanno tre opportunità:

- a) Mantenere l'edificio esistente con le relative aree di pertinenza fino ad un massimo di mq. 1000.  
In questo caso l'edificio e l'area di pertinenza non generano SLP ai fini della capacità edificatoria.  
Sugli edifici esistenti (gruppo 4) sono consentiti gli interventi disciplinati all'art. 9 comma 7.  
Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione sulla stessa area di sedime, a parità di SLP esistente e nel rispetto degli obiettivi fissati al precedente comma 2.
- b) Demolire l'edificio e contribuire alla realizzazione del Parco con i contenuti di cui al precedente comma 3.  
In tal caso in aggiunta alla capacità insediativa generata dall'applicazione dell'indice territoriale massimo di 0,1 mq. SLP/mq. ST, il privato può utilizzare il 50% della SLP degli edifici esistenti da demolire e ricadenti sull'area.
- c) Contribuire alla realizzazione del Parco con i contenuti di cui al precedente comma 3.  
In questo caso l'edificio deve essere utilizzato esclusivamente per attività destinate alla fruizione pubblica del Parco.

Gli edifici di valore storico devono essere mantenuti.

Il privato può attivare l'opportunità disciplinata al precedente comma 4 punto a) o, in alternativa, convenzionarsi per destinazioni compatibili alla fruizione del Parco.

In tal caso la SLP dell'edificio non viene computata al fine del calcolo della capacità insediativa dell'area.

- 6 Il progetto del Parco deve individuare l'organizzazione dell'edificato esistente e previsto in relazione alla fruizione pubblica del Parco stesso, con specifico riferimento al sistema dei Mulini e degli edifici di valore storico.

**D. Condizioni specifiche di accettabilità**

- 7 L'edificazione deve essere realizzata conformemente alle indicazioni ed ai parametri contenuti nelle schede normative allegate.

La destinazione da attribuire alle utilizzazioni edificatorie è indicata nelle schede normative.

I manufatti devono essere realizzati con tecnologie e materiali nel rispetto delle tradizioni locali.

Per gli edifici esistenti di cui ai precedenti commi 4 e 5 è ammessa la prosecuzione della destinazione in atto.

Sono comunque sempre ammesse la destinazione residenziale e le attività di servizio alle persone, così come disciplinate al precedente art. 2, queste ultime solo se legate alla fruizione del Parco.

**E. Modalità attuative**

- 8 Le proposte possono essere attuate per comparti con la procedura e le modalità esplicitate al precedente Art. 5.

Gli interventi sono attuati con piano attuativo o permesso a costruire convenzionato all'interno del quale vengono cedute gratuitamente le aree destinate a servizi.

La convenzione deve garantire la realizzazione delle utilizzazioni edificatorie e la contestuale cessione-realizzazione delle aree a parco, nel rispetto dei contenuti esplicitati agli artt. 4 e 5.

- 9 Le aree già asservite non generano SLP ai fini del calcolo della capacità edificatoria.

- 10 Si riconosce quale contesto paesistico di pertinenza dei beni storico-architettonici extraurbani il perimetro del Parco del Fenestrelle, ai sensi delle linee guida punto 6 allegate al PTR.

- 11 In tale ambito è prevalente, limitatamente alle previsioni variate, la Variante Urbanistica approvata con Delibera di C.C. n. 70 del 08.08.2007 e relativi elaborati grafici

## Art. 23 Parco agricolo

### A. Definizione

- 1 Aree collinari connotate dalla presenza di attività agricole che rivestono carattere testimoniale del paesaggio agrario.

### B. Obiettivi

- 2
- Tutelare e tramandare i valori ambientali
  - Tutelare l'assetto vegetazionale e le colture come valore paesistico
  - Tutelare l'architettura rurale e i suoi elementi caratterizzanti
  - Creare luoghi e percorsi da destinare al loisir e al tempo libero
  - consentire l'edificazione di strutture connesse alle colture in atto agli imprenditori agricoli a titolo professionale ai sensi del Decreto Legislativo 99/2004 come modificato dal Decreto Legislativo 101/2005, limitandone l'impatto sul territorio e sul paesaggio
  - consentire iniziative di agriturismo in campagna per agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali

### C. Modificazione dell'assetto territoriale

- 3 E' consentita la realizzazione delle seguenti opere:
- a) infrastrutture primarie per l'adeguamento dei pubblici servizi;
  - b) impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche e simili, impianti di approvvigionamento idrico, irriguo e simili, nonché modeste piste di servizio non asfaltate di larghezza non superiore a 3 metri strettamente indispensabili alla gestione e tutela del territorio;
  - c) consolidamento delle pendici e di quanto altro assimilabile, da realizzarsi nel rispetto della configurazione naturale dei luoghi, privilegiando l'uso di tecniche naturali a basso impatto ambientale con prevalente carattere di biocompatibilità;
  - d) percorsi pedonali, ciclabili ed equestri;
  - e) strade vicinali, sentieristica e fasce frangifuoco
  - f) opere finalizzate alla costruzione di nuovi edifici ad usi residenziali e agricoli connessi alla conduzione del fondo agricolo, da parte degli aventi diritto così come definiti dalla L. R. 14/82 al titolo II punto 1.8 e art. 23 comma 2 lettera h della L.R. 16/04, con l'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale di 0,02 mq/mq.  
L'unità minima di intervento è fissata in 10.000 mq.  
La capacità insediativa da attribuire alle nuove costruzioni deve essere valutata tenendo conto delle costruzioni già esistenti o in costruzione alla data di adozione del PUC, considerando i nuovi indici di edificabilità sopra definiti, e non tenendo conto dei suoli già asserviti alla costruzione di fabbricati.
  - g) iniziative agrituristiche intendendo esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarità alle attività di coltivazione del fondo, nel rispetto della legislazione di settore vigente.

4 Per i privati che, d'intesa con l'amministrazione comunale, orientano la propria attività verso la formazione di parchi agricoli, con la gestione di terreni aperti all'accesso pubblico e disponibili per attività ricreative, sportive, didattiche e di



ricerca, l'indice di utilizzazione territoriale massimo di 0,02 mq/mq può essere destinato a tali usi purché funzionali al progetto di sistemazione e alla gestione del parco stesso, di cui l'indice di utilizzazione fondiaria per gli annessi agricoli è commisurato alla capacità produttiva del fondo o alle reali necessità connesse; tali necessità devono essere dimostrate dal Piano di Sviluppo Aziendale presentato dagli imprenditori agricoli a titolo professionale.

- 5 Il progetto di sistemazione del parco agricolo, esteso alle aree di proprietà pubblica e di privati aderenti all'iniziativa, definisce le modalità di utilizzo delle aree pubbliche e private e le eventuali nuove opere previste. Tale progetto può essere proposto anche da privati, per la parte di loro proprietà, e viene approvato con specifico atto deliberativo accompagnato da una convenzione che precisa i tempi e le modalità di attuazione degli interventi, gli impegni assunti da parte dei privati aderenti all'iniziativa. Non sono comunque ammessi interventi in contrasto con la destinazione d'uso agricola e a parco.
- 6 Parametri edilizi e prescrizioni costruttive per gli interventi di nuova costruzione, sostituzione, ampliamento.  
Altezza max: m. 7,50  
Numero piani: 2  
Distanza dal confine: m. 5,00 o in aderenza  
Gli interventi devono rispettare le seguenti caratteristiche costruttive:  
- materiali delle tradizioni locali  
- posizionamento dell'edificio in prossimità di altri edifici.  
I nuovi volumi devono porsi secondo sistemi aggregativi storicamente consolidati; perpendicolarmente, parallelamente o in prosecuzione degli assi ordinatori delle architetture preesistenti.  
Tutti gli interventi devono essere eseguiti nel rigoroso rispetto dei valori ambientali e dell'orografia dei luoghi.
- 7 Per gli edifici esistenti del "Patrimonio storico e ambientale" sono esclusivamente ammessi gli interventi disciplinati al precedente art. 9 nel rigoroso rispetto delle qualità riscontrate sulle parti dell'edificio, così come deve risultare dal rilievo allegato al progetto di intervento.
- 8 Gli interventi relativi alle parti esterne devono essere eseguiti con materiali e tecniche costruttive congruenti con l'impianto storico dell'edificio e nel rispetto delle prescrizioni riportate nell'Allegato 2 "Individuazione delle caratteristiche edilizie e delle tecniche costruttive" riferite ai Borghi storici.
- 8bis Per le aree del territorio definite "aree di inedificabilità ad alto rischio idrogeologico", così come indicato nelle tavole "Modalità di intervento", gli interventi ammessi sono disciplinati nello "Studio geologico – tecnico e classificazione ai fini di utilizzo dei suoli" e nelle relative Norme di attuazione che costituiscono parte integrante della presente normativa.

**D. Modificazione della destinazione d'uso**

- 9 La destinazione è agricola.

Sono ammesse attività legate alla fruizione del parco, quali attività culturali, ricreative e per il tempo libero, servizi pubblici e di uso pubblico. Sono ammesse destinazioni accessorie, quali attività per la ristorazione e pubblici esercizi (SLP max 150 mq) connesse all'attività di fruizione del parco.

**E. Modalità attuative**

- 10 Il piano si attua attraverso D.I.A. o permesso a costruire o secondo le procedure delle leggi vigenti.
- 11 E' richiesto il permesso a costruire per la creazione di nuove attrezzature e residenze agricole a cui deve essere allegato un atto di impegno registrato e trascritto a cura del richiedente in cui viene sancito che il terreno asservito alla costruzione agricola non può essere usato per ulteriori utilizzazioni edificatorie, con i contenuti esplicitati al precedente art. 20 comma 22.
- 12 E' richiesto il permesso a costruire nel caso di creazione di nuove unità immobiliari ad uso residenziale, ricettivo o altre attività legate alla fruizione del parco.  
La convenzione disciplina, in relazione alla destinazione d'uso prevista, le opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste, da eseguirsi da parte del privato proponente con cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree destinate o da destinarsi a percorso pedonale o ciclabile all'interno del parco o attrezzature legate alla fruizione pubblica del parco.

**F. Classificazione dell'area**

- 13 L'area è classificata di categoria E per le aree di proprietà privata; di categoria F per le aree di proprietà pubblica o destinate ad usi pubblici, e per le aree di proprietà privata aperte all'uso pubblico, secondo il DM 2/4/1968, n.1444.

ng.  
Dh  
Mr  
de

## Capo IX

### *Aree per servizi e per la viabilità*

#### **Art. 24 Aree per servizi**

##### **A. Definizioni**

- 1 Il PUC individua nella tav. 2 “Azzonamento e destinazioni d’uso” e nella tav. 3 “Modalità di intervento” le aree per servizi esistenti e in progetto con le relative destinazioni.

##### **B. Obiettivi**

- 2 Gli obiettivi del Piano sono:
- migliorare la dotazione e la qualità dei servizi urbani
  - integrare le diverse aree a servizi
  - favorire la riqualificazione urbana e del territorio.

##### **C. Parametri urbanistico edilizi**

- 3 Parametri urbanistico-edilizi  
I parametri urbanistici ed edilizi per servizi pubblici o convenzionati all’uso pubblico sono definiti in sede di progetto di opera pubblica o di progetto da parte di Enti istituzionalmente competenti.
- 4 Nelle aree a verde sono ammesse unicamente le aree a parcheggio in fregio a sedi stradali, le attrezzature sportive e le attività quali chioschi e edicole per attività di tipo commerciale.  
Tali interventi devono essere compresi in progetti per la riqualificazione dello spazio pubblico che permetta di valutare il corretto inserimento dell’intervento rispetto all’ambiente circostante ed essere particolarmente attenti a non alterare le caratteristiche se di pregio.  
Chioschi e edicole per attività di tipo commerciale sono sempre ammessi all’interno di aree a servizi esistenti o previsti nel rispetto di tipologie edilizie decise dall’Amministrazione all’interno di regolamenti comunali di settore (Regolamento urbanistico edilizio comunale, Regolamento di Polizia urbana, ecc.).
- 5 Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio pubblico, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d’uso.
- 5 bis **Servizi privati esistenti:**  
è consentito l’intervento diretto con un indice di utilizzazione fondiaria massimo pari a 0.1 mq/mq e con un rapporto di copertura complessivo per le attrezzature pari al 50%.

##### **D. Modificazione delle destinazioni d’uso**

- 6 I simboli indicati in cartografia fanno riferimento alle destinazioni in progetto.

Ulteriori destinazioni possono essere insediate in sede di approvazione del progetto di opera pubblica o di opera proposta da ente istituzionalmente competente o in sede di convenzione, se proposta da privati.

Per i servizi privati esistenti la destinazione d'uso è indicata nelle tavole 2 e 3 di PUC, sono consentite ulteriori attività solo se strettamente connesse alla destinazione d'uso principale.

#### **E. Modalità di attuazione**

- 7 L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti. E' ammesso l'intervento da parte dei privati su aree di proprietà pubblica o privata, per la realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico, sulla base di permesso a costruire da parte dell'Ente pubblico, se proprietario dell'area, o di convenzione se aree di proprietà privata, che regolino le modalità per l'esecuzione, la gestione e l'uso delle opere previste.  
Per i servizi privati esistenti non è richiesta la convenzione di cui al precedente capoverso.

- 7 bis Gli interventi in aree ubicate sulla collina dei Liguorini nel Quartiere 9 di interesse archeologico devono essere preceduti dalla esplorazione preventiva ai sensi del D.Lgs. 163/06 artt. 95 e 96 e s.m.i. (Soprintendenza per i Beni Archeologici nota n. 14181/12 del 13.12.2005)

#### **F. Classificazione**

- 8 Le aree a servizi sono classificate secondo le zone di appartenenza, di cui costituiscono aree a standard F, secondo il DM 2/4/1968 n. 1444.

## **Art. 25 Aree da trasformare per servizi - Ts**

### **A. Definizione**

- 1 Aree di proprietà privata destinate a verde e a servizi e così classificate secondo il DM 2/4/68 n. 1444 e leggi regionali di recepimento.

### **B. Campo di articolazione delle proposte**

- 2 Le aree individuate dal Piano sono acquisite dall'Amministrazione secondo le procedure delle leggi vigenti.

I privati in alternativa all'esproprio possono avanzare proposte di cessione gratuita dell'area all'Amministrazione utilizzando una edificabilità massima valutata in SLP così come indicato nelle schede normative allegate e calcolata applicando un indice territoriale massimo di 0,1 mq SLP/mq ST.

- 3 In presenza di edifici esistenti, in aggiunta alla capacità insediativa generata dall'applicazione dell'indice territoriale di 0,1 mq. SLP/mq. ST, il privato può utilizzare il 50% della SLP degli edifici esistenti da demolire e ricadenti sull'area.

Gli edifici di valore storico devono essere mantenuti e la relativa SLP si aggiunge alla capacità insediativa dell'area generata dall'applicazione dell'indice territoriale di 0,1 mq SLP/mq ST.

- 3 bis Ulteriori utilizzazioni edificatorie, nella dimensione massima del 5% della SLP consentita all'interno di ogni Area, così come precisato nell'allegato 1C, possono essere compatibili se destinati ad ospitare consistenze edilizie provenienti da interventi di Rinnovo Urbano, così come disciplinati al precedente art.15 comma 3 bis.

La SLP aggiuntiva deve essere realizzata nel rispetto di tutti i parametri edilizi contenuti nella scheda normativa con la sola eccezione del parametro "rapporto di copertura".

- 4 La cessione gratuita delle aree per servizi non può essere inferiore al 80% della ST dell'area stessa.

- 5 Sulle aree dismesse per la realizzazione del servizio si applicano i contenuti esplicitati al precedente art. 24.

### **C. Condizioni specifiche di accettabilità delle proposte private**

- 6 L'edificazione privata deve essere realizzata sull'area stessa conformemente alle indicazioni contenute nelle schede normative allegate e nelle tavole 2 e 3 o, in assenza di scheda normativa, dei seguenti parametri edilizi:

- piani n° 3
- h. m. 10
- distanza da confini: m. 5 o aderenza
- filo edilizio preesistente.

Nel caso in cui non sia identificabile un filo edilizio di riferimento, lo stesso deve essere individuato in sede di piano attuativo, studio unitario o di permesso a costruire convenzionato.

La destinazione è indicata nelle schede normative.

In assenza di scheda normativa la destinazione è residenziale (vedi art. 2 punto 1).

6 bis Nell'ambito della TS19, ricompresa nell'area di attenzione di cui alla nota n. 14181/12 del 13.12.2005 della Soprintendenza per i Beni Archeologici, individuata nella Tav. 7 del P.U.C., gli interventi di progetto devono essere preceduti da esplorazione preventiva ai sensi del D.Lgs. 163/06 artt. 95 e 96 e s.m.i..

**D. Modalità attuative**

7 Gli interventi sono attuati con piano attuativo o permesso a costruire convenzionato.  
Gli interventi possono essere attuati per comparti o riferiti a più aree con la procedura e le modalità esplicitate al precedente Art. 5.  
La convenzione deve garantire la realizzazione delle utilizzazioni edificatorie e la contestuale cessione delle aree a servizi ed essere redatta nel rispetto dei contenuti esplicitati agli artt. 4 e 5.

**F. Classificazione**

8 Le aree da cedere servizi sono classificate come Zone omogenee F, secondo il DM 2/4/1968, n.1444.  
Le aree di concentrazione dell'edificato sono classificate come Zone omogenee C, secondo il DM 2/4/1968, n.1444.

for  
Dli  
[Handwritten signature]

## Art. 26 Aree per la viabilità

### A. Definizioni

- 1 Le tavole di PUC riportano le aree destinate alla viabilità esistente e in progetto, i percorsi ciclabili e pedonali.

### B. Parametri urbanistico edilizi

- 2 Nelle aree destinate alla viabilità è ammessa la realizzazione di parcheggi, così come indicati in cartografia.
- 3 In sede di progetto esecutivo di opera pubblica i tracciati indicati nelle tavole di Piano possono essere parzialmente modificati, senza che questo costituisca variante al PUC, qualora sussistano impedimenti di carattere tecnico o preesistenze da salvaguardare.
- 4 Non costituisce variante al PUC l'adeguamento funzionale di sezione e di tracciato di strade rurali in zona agricola finalizzati a una migliore fruizione dell'infrastruttura con specifico riferimento allo sviluppo rurale del territorio, alla fruizione delle risorse paesaggistiche ambientali e naturalistiche in esso presenti.
- 5 Il PUC indica, per la viabilità di progetto, le sezioni più significative, le cui specifiche destinazioni e quote (se indicate) devono essere rispettate nel progetto esecutivo. Qualora si ritenesse opportuno per mutate esigenze di pubblica utilità le specifiche potranno essere modificate previa approvazione di PUA, così come stabilito dall'art. 26 comma 3 della L.R. 16/04.
- 6 E' ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici e privati in sottosuolo. È ammesso il posizionamento di chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale secondo le procedure e con le caratteristiche esplicitate nel RUEC.  
E' ammessa la realizzazione di opere finalizzate alla sosta e alla fornitura di servizi.  
In ogni caso dovrà essere rispettato quanto previsto dalla L.R. 19/2001 art. 6 comma 7bis, come introdotto dall'art. 49 comma 8 della L.R. 16/04.
- 7 La realizzazione della nuova viabilità o la riqualificazione di quella esistente e dei parcheggi deve inserirsi armonicamente nel contesto circostante nel rispetto delle eventuali caratteristiche storiche e ambientali presenti e deve valutare l'opportunità di realizzare contestualmente percorsi ciclo-pedonali.
- 8 Per le aree e per gli elementi (viali alberati) costituenti il "Patrimonio storico e ambientale", gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento o alla riqualificazione dell'immagine storicamente consolidata e dello spazio pubblico.
- 9 Nell'area ferroviaria per i fabbricati esistenti è consentito il mantenimento dell'attività in atto.

## **Titolo IV**

### **Riqualificazione urbana e del paesaggio**

#### **Art. 27 Ambiti di riqualificazione urbana**

##### **A. Definizione**

- 1 Il PUC indica ambiti di riqualificazione urbana in aree di impianto storico, in luoghi centrali ed in ambiti degradati della città o in cui sia necessario migliorare la qualità urbana.  
Gli obiettivi da perseguire consistono nel riqualificare lo spazio pubblico e migliorare la qualità urbana, favorire l'integrazione delle preesistenze storiche con il tessuto consolidato, migliorare la qualità della vita di parti di città introducendo servizi, attività pubbliche e private in grado di ridurre l'isolamento.
- 2 Il progetto di riqualificazione coordina gli interventi previsti e valuta gli interventi stessi in relazione alla disciplina delle zone normative incluse nel perimetro e il corretto inserimento di funzioni quali:
  - servizi
  - artigianato di servizio
  - attività di servizio alle persone
  - attività terziarie e commerciali
- 3 Il progetto di riqualificazione urbana, definisce l'ambito di riqualificazione urbana ed ha i contenuti e segue le procedure di formazione e approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.  
Sulla base dei suoi contenuti, vengono realizzate le opere previste.





## Art. 28 Progetti di riqualificazione dello spazio pubblico

### A. Definizione

- 1 L'Amministrazione Comunale promuove progetti di riqualificazione dello spazio pubblico nei luoghi centrali o in altre aree da individuare. L'obiettivo perseguito consiste nel migliorare la qualità dello spazio pubblico attraverso il coordinamento degli interventi pubblici con gli interventi privati, l'integrazione degli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova acquisizione diretta o derivata da trasformazioni. Con specifico riferimento al "sistema delle piazze storiche" e agli "assi ordinatori della città storica", il progetto di riqualificazione consiste altresì nell'incentivare la riqualificazione del tessuto edilizio e nel migliorare la qualità degli ambienti storici.

### B. Modalità di attuazione

- 2 L'Amministrazione o i privati (nella predisposizione degli strumenti attuativi di iniziativa privata) redigono progetti di riqualificazione dello spazio pubblico negli ambiti di riqualificazione urbana, nelle aree per la viabilità e in ambiti di volta in volta definiti, anche estesi ad aree a servizi contigue o prossime, in particolare in caso di realizzazione di importanti opere pubbliche sul suolo o nel sottosuolo, o nel caso di interventi su aree soggette a interventi di nuova realizzazione o ristrutturazione urbanistica secondo gli indirizzi seguenti:
- 1) riqualificare spazi pubblici: strade, viali, corsi e piazze, marciapiedi e spazi pubblici e servizi;
  - 2) organizzare e valorizzare il verde e gli spazi non costruiti;
  - 3) localizzare eventuali parcheggi pertinenziali e di relazione con l'indicazione delle rampe di accesso e di uscita su suolo pubblico e la definizione delle opere di arredo e verde necessarie per migliorarne l'inserimento nell'ambiente;
  - 4) rispetto e valorizzazione delle visuali prospettiche dell'edificato e salvaguardia di vedute su bellezze panoramiche o tipici ambienti caratterizzanti il tessuto storico e ambientale;
  - 5) scelta dei materiali di impiego nelle costruzioni, dei colori delle facciate, delle coperture, delle insegne, anche attraverso regolamenti di via o di ambiente storico.
- 3 In carenza del progetto di riqualificazione dello spazio pubblico si possono comunque attuare le previsioni del PUC.
- 4 Gli interventi previsti sono approvati con delibera della Giunta Comunale o del Consiglio Comunale qualora in variante al PUC, realizzati direttamente dall'Amministrazione Comunale ovvero da privati o con altre procedure stabilite dall'Amministrazione Comunale.
- 5 Al fine di assicurare la piena compatibilità con gli atti di pianificazione territoriale sovraordinati, sia i progetti che i Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata, dovranno contenere uno studio di dettaglio specifico, relativo alla tutela degli aspetti che riguardano il recupero dei tracciati, la conservazione degli elementi tradizionali quali selciati, alberature, siepi, etc. qualora esistenti.

## Art. 29 Ambiti e percorsi di valorizzazione della città e del paesaggio

### A. Definizione

- 1 Ambienti urbani e naturali aventi diverse caratteristiche funzionali, storiche, architettoniche, naturalistiche attraversati e collegati da percorsi di valorizzazione finalizzati alla fruizione del territorio e della città nel tempo del non-lavoro individuati nelle schede normative e/o negli studi di assetto allegati al PUC.

### B. Obiettivi

- 2 Gli obiettivi del Piano sono:
- creare luoghi di identificazione collettiva per lo svago, il loisir, la contemplazione, lo sport;
  - favorire la fruizione turistica del territorio in relazione alle componenti storiche, culturali, ambientali.

### C. Individuazione degli ambiti e dei percorsi

- 3 Il Piano individua all'interno degli ambiti di pregio i seguenti percorsi e tracciati di valore storico-ambientale in riferimento alla schedatura del "Patrimonio Storico e Ambientale":

1. Via S. Salvatore/Via Breccelle – Borgo Picarelli;
2. Strada Comunale Borgo Ponticelli (tratto interno al Borgo);
3. Via Palazzo-Borgo Valle;
4. Via Cortiglio I- Borgo Valle;
5. Via Pantano- Borgo Valle;
6. Via Ponte I- Borgo Valle (tratto interno al Borgo);
7. Via Montessori-C.da Serroni;
8. Viale interno alla Scuola Enologica fino a Villa Solimene- C.da Serroni;
9. Vicolo Giardinetto tra C.so Europa e C.so Vittorio Emanuele;
10. Passaggio di Palazzo Caracciolo su Piazza Libertà;
11. Via Strettola della Corte;
12. Passaggio a Largo Triggio;
13. Percorso all'Orologio da Corso Umberto;
14. Vicolo Lungo dei Greci-Collina La Terra;
15. Scalone alla Fontana di Grimoaldo o de "i tre cannuoli" a C.so Umberto;
16. Rampa ai Macelli;
17. Passaggio a S. Maria di Costantinopoli;
18. Grattelle ai Miracoli-Collina La Terra;
19. Rampa Tofara-Collina La Terra;
20. Via Tintiere-Via F. Tedesco;
21. Gradelle alle Tintiere -Via F. Tedesco;
22. Cupa dei Muti- Via F. Tedesco;
23. Passaggio su Via F. Tedesco;
24. Passaggio su Via F. Tedesco;
25. Via Selve-Borgo Bellizzi;
26. Via Oratorio-Borgo Bellizzi;
27. Passaggio su Via Giancola-Borgo Bellizzi.
28. Cunicoli della Collina La Terra

4

### **C1. Parametri urbanistico-edilizi**

Il progetto dei percorsi deve descrivere le diverse situazioni, contenere gli elementi per la definizione degli interventi e delle destinazioni d'uso da attribuire agli stessi, prevederne l'attuazione nel tempo da parte di soggetti pubblici o privati, secondo i tracciati indicati nella tavola 4 di Piano, "Patrimonio Storico e Ambientale".

Il progetto può prevedere la realizzazione di spazi per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, la valorizzazione dei siti archeologici e delle testimonianze degli edifici storici, luoghi per la ristorazione, pubblici esercizi, strutture da destinare alla fruizione storica, naturalistica, attrezzature agrituristiche e turistico-ricettive interconnesse al percorso pedonale o ciclabile, privilegiando il riutilizzo di strutture edilizie esistenti.

Eventuali ampliamenti e nuovi interventi, nel rispetto dei parametri edilizi della Zona in cui ricade l'intervento devono essere valutati all'interno del progetto complessivo del percorso.

5

### **C2. Modificazioni delle destinazioni d'uso**

In alternativa alle destinazioni d'uso proprie della zona di appartenenza, per gli interventi da attuarsi lungo i percorsi, sono consentite attività per servizi pubblici e privati, attività turistico-ricettive, di ristorazione, pubblici esercizi, strutture agrituristiche.

6

### **D. Modalità attuative**

Il progetto dei percorsi viene promosso dall'Amministrazione comunale o da privati, viene approvato dalla Giunta Comunale o dal Consiglio Comunale qualora in variante al PUC, e può essere attuato per parti. A tale progetto, nel caso di iniziativa privata, deve essere allegata una convenzione programma all'interno della quale soggetti pubblici e privati si impegnano circa le modalità ed i tempi di realizzazione degli interventi.

Nel caso di progetto promosso dall'Amministrazione è approvato come progetto di opera pubblica per la cui attuazione i privati possono aderire tramite convenzione.

7

Al fine di assicurare la piena compatibilità con gli atti di pianificazione territoriale sovraordinati, sia i progetti che i Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata, dovranno contenere uno studio di dettaglio specifico, relativo alla tutela degli aspetti che riguardano il recupero dei tracciati, la conservazione degli elementi tradizionali quali selciati, alberature, siepi, etc. qualora esistenti.

**Titolo V**  
**Tutela e riqualificazione ambientale**

**Art. 30 Norme di carattere generale**

- 1 Le norme del presente articolo si applicano su tutto il territorio comunale.
- 2 Nelle aree collinari le recinzioni delle proprietà, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, devono essere preferibilmente formate con siepi vive da piano stradale con interposta eventuale rete metallica oppure con cancellata, con zoccolatura limitata (minore o uguale a cm. 80), provvista di idonei scoli per le acque per un'altezza complessiva non superiore a metri 1,50.
- 3 E' consentito il mantenimento dei muri di cinta esistenti a parete piena, che possono essere oggetto di parziali rifacimenti quando le condizioni statiche del manufatto lo rendano indispensabile.
- 4 Nuovi muri di sostegno, quando necessari, sono ammessi, anche di accesso alle autorimesse interrate, con un'altezza massima di m. 2.
- 5 Nei casi in cui sia necessaria una maggiore altezza, essi devono essere spezzati in gradoni di larghezza non inferiore a m. 2, opportunamente mascherati da arbusti e alberature o rivestiti con pietre e mattoni vecchi o tinteggiati di colori tipici dei luoghi.
- 6 E' consentito il mantenimento degli esistenti muri di sostegno, anche di maggiore altezza, che possono essere oggetto di rifacimenti parziali con materiali e tecniche congruenti quando le condizioni statiche del manufatto lo rendano indispensabile; anche in tal caso le caratteristiche tecniche sono definite dal progetto esecutivo dell'opera che deve rispettare le condizioni e/o prescrizioni della normativa geologica.
- 7 In caso di realizzazione di autorimesse interrate pubbliche o private o di altri servizi pubblici nel sottosuolo, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprasuolo destinato a servizi secondo le destinazioni di piano.  
In particolare nelle aree che il piano destina a verde pubblico, la realizzazione di parcheggi in sottosuolo é ammessa e deve garantire un riporto di terra non inferiore a mt.1,00 sufficiente alla realizzazione del verde e delle alberature.  
Ogni progetto edilizio relativo ad interventi di nuova costruzione deve prevedere la sistemazione dell'area non edificata con particolare attenzione alle aree verdi.

- Tutela delle alberature e del verde in genere**
- 9 In tutti i progetti presentati, le alberature d'alto fusto esistenti devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie e documentate fotograficamente.  
I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare le alberature-pregiate esistenti, avendo cura di non offendere gli apparati radicali.  
Devono essere mantenute e ripristinate in caso di morte o sostituzione le piante costituenti i viali alberati storici.
- 10 Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti, e quindi anche delle aree alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo e la dettagliata definizione, anche per quanto riguarda i materiali impiegati, delle zone pavimentate.
- Aree di valore storico ambientale**
- 11 Le aree di valore storico ambientale sono inedificabili.  
Tutti gli interventi sono finalizzati a tutelare e a tramandare il valore storico ambientale dell'area.  
Sono vietati:
- gli interventi eseguiti con materiali bituminosi o cementizi o, in generale, con materiali incoerenti in relazione al valore storico-ambientale dell'area;
  - gli interventi di riduzione delle superfici a verde;
  - l'abbattimento degli alberi di alto fusto con caratteristiche di pregio;
  - l'alterazione dell'impianto storico dei giardini, costituito dall'insieme delle essenze arboree e dal disegno degli spazi aperti.
- 12 **Aree percorse da cunicoli della Collina La Terra**  
In tutti i progetti presentati, i cunicoli della Collina La Terra esistenti devono essere rigorosamente rilevati, indicati nelle planimetrie e documentati fotograficamente.  
I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da tutelare i cunicoli esistenti e permettere il ripristino di eventuali tratti danneggiati o mancanti.
- Riduzione della impermeabilizzazione**
- 13 I nuovi spazi pubblici e le aree di pertinenza per interventi di nuova realizzazione e ristrutturazione urbanistica devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o ritenzione anche temporanea delle acque.  
Tuttavia per motivi di sicurezza quali le esigenze statiche in relazione a carichi stradali particolarmente gravosi e in rapporto alle caratteristiche geotecniche dei terreni, in relazione ad esigenze di prevenzione della contaminazione del suolo da sversamenti di sostanze inquinanti, è possibile procedere alla messa in opera di coperture del suolo impermeabili.
- 14 Regolamenti specifici o di settore che dettino norme di dettaglio, prevalgono sulle precedenti disposizioni, qualora in contrasto.

### Art. 31 Bonifica ambientale

- 1 Su tutte le aree già interessate da attività produttive o utilizzate da cave e discariche, ogni trasformazione deve essere preceduta dalla bonifica ambientale.
- 2 A tale fine deve fare parte integrante della documentazione da allegarsi alla richiesta di piano attuativo o di permesso a costruire una valutazione della qualità ambientale sottoscritta e giurata da tecnici abilitati in materia e vidimata da Enti competenti, che raccolga i risultati di indagini specifiche sulla qualità del suolo, del sottosuolo, sulle condizioni di eventuale inquinamento della falda e indichi le azioni e le opere di bonifica e ripristino ambientale necessarie per garantire l'attuabilità delle previsioni del Piano urbanistico comunale.
- 3 La convenzione allegata al piano attuativo, i permessi a costruire convenzionati o il permesso a costruire regolano le modalità e i tempi di attuazione delle opere di bonifica e di ripristino ambientale.  
Tali opere costituiscono condizione preliminare alla realizzazione delle trasformazioni edilizie e sono a completo carico dei soggetti attuatori la trasformazione.

*Di...*  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

## **Titolo VI**

### **Disposizioni finali**

#### **Art. 32 Fasce di rispetto e vincoli**

- 1 Il P.U.C. individua le fasce di rispetto ed i vincoli nelle tavole 2 “Azzonamento e destinazioni d’uso”, 3 “Modalità di intervento” e 7 “Vincoli e fasce di rispetto”.
- 2 Le aree ricadenti in fasce di rispetto assumono l'indice di edificabilità delle Zone omogenee in cui ricadono che può essere utilizzato al di fuori dell'area vincolata secondo i parametri e le procedure della zona stessa.
- 3 Nelle aree soggette a vincolo cimiteriale (fascia di rispetto pari a 100 m. dal perimetro dei cimiteri come previsto al punto 1.7 della L.R. 14/82) non sono ammesse nuove costruzioni, è ammessa l’installazione di chioschi non permanenti a servizio del cimitero aventi caratteristiche costruttive e di immagine definite dall’Amministrazione comunale con successivi provvedimenti, e sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti nonché la realizzazione di strade e parcheggi come previsto al punto 1.7 della L.R. 14/82.
- 4 Nelle fasce di rispetto stradale sono consentite, nel rispetto delle norme di zona, le seguenti opere:
  - ampliamento degli edifici esistenti fino ad un massimo di 50 mq SLP, previo nulla osta dell’Ente proprietario della strada, per interventi di miglioramento igienico - sanitario, purché realizzato in sopraelevazione o sulla parte retrostante l’edificio rispetto all’asse viario;
  - impianti di distribuzione di carburante con le relative opere accessorie nel rispetto delle norme del Piano di programmazione e razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti;
  - pensiline di ingresso di edifici ed a protezione di aree a parcheggio;
  - recinzioni a giorno che non ostruiscano la visibilità;
  - nell’interrato: cabine elettriche e relativi volumi tecnici.
- 5 Nelle fasce di rispetto stradale, indipendentemente dalla individuazione cartografica, sono cogenti le prescrizioni del D.L. n.285/92, D.P.R. n.495/92, D.P.R. n.147/93 sulla base delle determinazioni assunte dall’Amministrazione Comunale per la delimitazione dei centri abitati di cui all’art. 4 D.L. n.285/92, e le ulteriori prescrizioni di cui al punto 1.7 della L.R. 14/82.
- 5bis Nelle fasce di rispetto delle Ferrovie, fermi restando i divieti di cui all' art. 235 della legge 20 marzo 1965, n. 2248 e successive modifiche ed integrazioni, non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico come previsto al punto 1.7 della L.R. 14/82; per i fabbricati esistenti in tale fascia di rispetto è consentito il mantenimento dell'attività in atto.

- 6 Nelle tavole “Modalità di intervento” sono indicati i perimetri delle aree e i corsi d’acqua gravati da problematiche di carattere geologico ed idraulico, definiti “aree di inedificabilità ad alto rischio idrogeologico”.
- 6bis Nelle fasce di rispetto di corsi d’acqua sono consentite la manutenzione ordinaria e 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, nel rispetto della conservazione dello stato della natura.  
Lungo le sponde dei fiumi, dei torrenti, nonché dei canali è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione per una fascia di profondità del limite del demanio di (L.R. 14/82 punto 1.7):
- per i fiumi mt. 50 al di sotto della quota di 500 slm;
  - lungo i torrenti a scarsa portata mt. 10;
  - dai limiti degli argini maestri mt. 50.
- 7 Il Piano disciplina la rilocalizzazione in zone di trasformazione (vedi scheda Ni08) delle abitazioni localizzate in aree ad alto rischio per gli insediamenti umani così come individuate nelle “carte della zonizzazione” idrogeologica e definite “probabili aree di 1° distacco interessate da colate rapide di fango e detriti”.
- 7bis Per le sorgenti sono cogenti le prescrizioni del D.L.vo n.152/2006
- 8 **Siti archeologici**  
Sono le aree individuate ai sensi della ex L. 1089/39 e del D.Lgs. n. 163/2006, in quanto oggetto di possibili ritrovamenti archeologici.
- 9 Gli interventi su queste aree devono essere preventivamente autorizzati dagli Enti competenti alla tutela del vincolo.
- 10 A carattere generale sia per i “centri e agglomerati storici” di cui all’art. 12 delle presenti norme che per i “beni storico-architettonici extraurbani” di cui all’art. 22 delle presenti norme, laddove Enti sovraordinati introducessero vincolo ambientale, il Comune recepirà tale vincolo.

*Al. Rossi*  
*[Signature]*  
*[Signature]*  
*[Signature]*



### Art. 33 Impianti tecnologici

- 1 Su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalle destinazioni d'uso delle zone stabilite dallo strumento urbanistico generale vigente e dalle relative prescrizioni normative, è consentita l'installazione di impianti tecnologici di interesse collettivo e di infrastrutture energetiche e di comunicazioni (cavi e condotti a rete necessari per la distribuzione dei servizi canalizzati pubblici telefonici, gasdotti, oleodotti, elettrodotti, fognatura, acquedotto) necessarie all'attraversamento, allacciamento e/o distribuzione di tali infrastrutture, nonché dei relativi manufatti per l'esercizio degli stessi.
- 2 Il Comune potrà proporre eventuali ubicazioni diverse da quella richiesta, ed il titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere potrà essere condizionato dall'osservanza di particolari adempimenti, modalità o limitazioni che assicurino la massima compatibilità delle opere con le caratteristiche delle aree interessate.
- 3 Nelle zone dello strumento urbanistico riconosciute, di particolare pregio ambientale e paesaggistico, il progetto deve essere accompagnato da:
  - a) descrizione delle opere progettate con riferimento alle aree interessate;
  - b) descrizione dei lavori necessari alla realizzazione del progetto, con particolare riferimento ad aree da occupare, opere provvisorie, tempi e modalità di attuazione, ecc.;
  - c) analisi delle componenti naturali e ambientali dei territori interessati;
  - d) valutazione degli effetti prodotti o indotti sulle diverse componenti naturali ed ambientali (vegetazionali, faunistici, ecc.);
  - e) descrizione degli accorgimenti e delle misure da adottare per annullare gli effetti negativi prodotti o indotti dalla realizzazione del progetto.
- 4 Per gli impianti tecnici di interesse generale per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico, in contrasto con le destinazioni di piano, sono consentiti interventi motivati da esigenze funzionali riconosciute dall'Amministrazione Comunale per l'adeguamento funzionale e lo svolgimento dell'attività in atto.
- 5 L'installazione di tralicci, antenne, impianti radiotrasmittitori per la gestione della telefonia mobile è disciplinata dal piano di settore redatto dall'Amministrazione Comunale.

## Art. 34 Attività commerciali

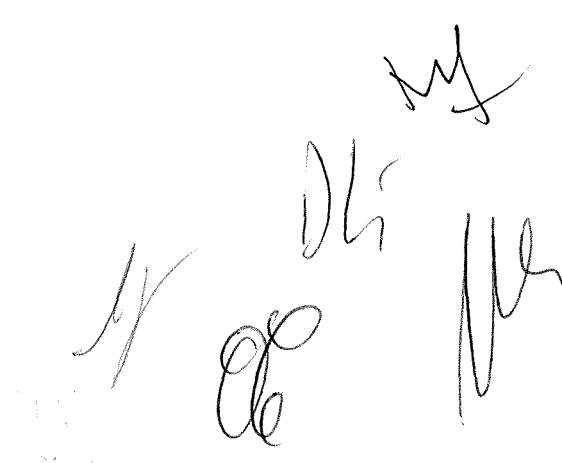
- 1 Nelle zone omogenee in cui sono ammesse le destinazioni d'uso commerciali si possono insediare nuove attività commerciali, nel rispetto delle prescrizioni impartite dal piano di adeguamento commerciale, delle disposizioni del DL 114/98 e della legislazione regionale di settore nel rispetto delle definizioni fornite al precedente art. 2 punto 5.
- 2 Nelle diverse zone omogenee, laddove è compatibile una nuova attività commerciale di categoria dimensionale superiore, sono comunque ammesse le categorie dimensionali di ordine inferiore.
- 3 Nelle zone omogenee di categoria A e B, in presenza di edifici o porzioni di edifici aventi destinazione d'uso commerciale alla data di adozione del PUC non compatibile con la destinazione d'uso di PUC, sono ammessi gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia finalizzati al mantenimento della destinazione d'uso commerciale.  
Per gli edifici del "Patrimonio storico e ambientale" gli interventi devono rispettare le prescrizioni riportate al precedente art. 9.

DL 114/98  
S  
R  
de

## Art. 35 Norme abrogate

1 Con l'entrata in vigore del presente PUC sono abrogate le disposizioni del PRG precedente ed di ogni piano attuativo dello stesso non recepito dal presente PUC.

I piani attuativi come definiti dall'art. 26, comma 2 della L.R.16/04, ancora vigenti restano validi fino alla loro scadenza temporale. Le eventuali varianti ai PUA, da sottoporre all'esame della Giunta Comunale, dovranno rispettare i contenuti del presente piano.



## Art. 36 Consultazione delle tavole di Piano

- 1 Nelle rappresentazioni grafiche delle tavole di piano prevale l'informazione delle tavole di dettaglio e per le aree di trasformazione, ove presenti, le relative schede normative sulle tavole di scala d'insieme.

Di. 10  
10/10

de

**Titolo VII**  
**Elaborati del PUC**  
**Art. 37 Elaborati del PUC**

*Materiali Analitici*

**1. ATLANTE URBANO**

**Schede dell'Atlante dell'area urbana e delle frazioni rurali**

Schede in scala 1: 1.1000 - n.10 raccoglitori in formato A3

**Uso del suolo e destinazione in atto al p.t. degli edifici**

Scala 1: 2.000 n.24 fogli a colori

**Uso prevalente degli edifici**

Scala 1: 2.000 n.24 fogli a colori

**Uso del suolo e destinazione in atto al p.t. degli edifici**

Scala 1:5.000 n.3 fogli a colori formato raster

**2. PRG VIGENTE**

**Il PRG vigente**

Quaderno in formato A3 n.1 tavola allegata scala 1:20.000

**PRG vigente**

Scala 1: 10.000 n. 1 foglio a colori

**Attuazione del PRG vigente**

Scala 1: 10.000 n.1 foglio a colori

**3. IL PATRIMONIO STORICO**

**Il Patrimonio storico documentario**

Quaderno in formato A3 e n.7 tavole a colori allegate in scala 1: 20.000

**Censimento degli edifici di valore documentario**

Scala 1: 10.000 n.1 foglio a colori

**Cronologia dell'edificato**

Scala 1: 10.000 n.1 foglio a colori

**Schede degli immobili di pregio**

n. 74 schede in scala 1:1.000 – n.1 raccoglitore in formato A3

**4. ANALISI SOCIO-ECONOMICA**

**Indagine socio-economica**

Quaderno in formato A3 e n.5 tavole a colori allegate in scala 1: 20.000

**Analisi della volumetria residenziale della città di Avellino**

Scala 1: 10.000 n.1 foglio a colori

**5. ANALISI SUI SERVIZI**

**Indagine sui servizi**

Quaderno in formato A3

**Analisi delle attrezzature per servizi pubblici**

Scala 1: 10.000 n.1 foglio a colori

**Analisi del servizio Istruzione**

Scala 1: 10.000 n.1 foglio a colori

**Indagine sul servizio istruzione**

n. 55 schede – quaderno in formato A3

## **6. ANALISI DELLE PROPRIETÀ PUBBLICHE**

### **Individuazione cartografia delle aree di proprietà del Comune**

Quaderno in formato A3

### **Indagine catastale sulle aree di proprietà comunale**

Schede in scala 1: 2.000 – n.2 raccoglitori in formato A3

### **Schede degli edifici di proprietà comunale**

n.3 raccoglitori in formato A4

## **7. INDAGINE SUI VINCOLI PREORDINATI**

### **Fasce di rispetto e vincoli**

Scala 1: 10.000 n.1 foglio a colori

### **Elenco degli immobili e dei beni vincolati ai sensi del testo unico D.L. 490/90**

## **8. PIANIFICAZIONE DI AREA VASTA**

### **Sintesi delle previsioni urbanistiche**

Scala 1: 25.000 n.1 foglio a colori

### **Vincoli di natura ambientale alla scala provinciale**

Scala 1: 25.000 n.1 foglio a colori

## **9. INDAGINE GEOLOGICA A SUPPORTO DEL PUC COMUNALE**

Studio geologico - tecnico e allegate tavole in scala 1: 5.000

## **10. INDAGINE AGRONOMICA**

### **Relazione tecnica**

Carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto

Scala 1: 5.000 n. 5 fogli a colori

## **11. RETI TECNOLOGICHE E INFRASTRUTTURE PRIMARIE**

### **Indagine sui sottoservizi del comune di Avellino**

Quaderno in formato A3 e n2 tavole a colori allegate in scala 1:20.000

### **Gestione dell'igiene urbana**

Quaderno in formato A3

### **Il sistema della mobilità**

Quaderno in formato A3

## **12. MAPPA CATASTALE DEL TERRITORIO COMUNALE**

Scala 1: 5.000 n. 3 fogli

*Handwritten signatures and initials:*  
- Top left: "di" followed by a signature.  
- Middle left: a large signature.  
- Bottom center: a signature.

*Tavole di Piano*

- TAV. 1: AVELLINO E I COMUNI CONTERMINI -  
Sintesi delle previsioni urbanistiche**  
Scala 1: 25.000 – n. 1 foglio a colori
- TAV. 2: AZZONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO**  
Scala 1: 5.000 – n. 3 fogli a colori e relativa Legenda - n.1 foglio a colori
- TAV. 2A: AZZONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO**  
Scala 1: 2.000 – n. 24 fogli a colori e relativa Legenda - n.1 foglio a colori
- TAV. 3: MODALITA' DI INTERVENTO**  
Scala 1: 5.000 – n. 3 fogli a colori e relativa Legenda - n.1 foglio a colori
- TAV. 3A: MODALITA' DI INTERVENTO**  
Scala 1: 2.000 – n. 24 fogli a colori e relativa Legenda - n.1 foglio a colori
- TAV. 4: IL PATRIMONIO STORICO E AMBIENTALE**  
Scala 1: 5.000 – n. 3 fogli a colori
- TAV. 5: IL SISTEMA DEI SERVIZI**  
Scala 1: 5.000 – n. 3 fogli a colori
- TAV. 6: SCHEMA DELLA VIABILITA' URBANA**  
Scala 1: 10.000 – n. 1 foglio a colori
- TAV. 7: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO**  
Scala 1: 10.000 – n. 1 foglio a colori
- TAV. 8: IL TERRITORIO NON URBANIZZATO:  
Uso agricolo e attività colturali in atto**  
Scala 1: 10.000 – n. 1 foglio a colori
- TAV. 9: CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA  
E DELLE IDONEITA' ALLE UTILIZZAZIONI EDIFICATORIE**  
Scala 1: 5.000 – n. 3 fogli a colori

## *Allegati tecnici di Piano*

### **ALLEGATO 1a**

**Schede normative Aree da trasformare in Zona A storica e in Zona B di impianto storico; Scheda normativa Area Me 01 "Mercatone" in Zona B di impianto recente.**  
Quaderno in formato A4

### **ALLEGATO 1b**

**Schede normative Zone di trasformazione**

Quaderno in formato A3

**Schede delle Zone di Sostituzione e ricomposizione urbana - Ru**

**Schede delle Zone di Riqualificazione Urbana - Rq**

**Schede delle Zone di Nuovo Impianto - Ni**

Ogni scheda si compone di n. 3 tavole a colori formato A3:

*Parametri urbanistici ed edilizi*

*Azzonamento e regole edilizie*

*Planivolumetria*

### **ALLEGATO 1c**

**Schede normative Aree da trasformare per servizi e Parco del Fenestrelle**

Quaderno in formato A3

## **ALLEGATO 2**

**Individuazione delle caratteristiche edilizie e delle tecniche costruttive**

Quaderno in formato A4

## **STUDI DI ASSETTO URBANO**

**SDA1. Centro storico e aree urbane centrali**

scala 1:2.000 - n. 1 foglio a colori

**SDA2a Centro storico: Planimetria generale e piante parcheggi**

Scala 1:1.000/1:500 - n. 1 foglio a colori

**SDA2b Collina di Terra: Sezioni e Profili**

Scala 1:200 - n. 1 foglio a colori

**SDA3 Campetto S. Rita: Planimetria generale e piante parcheggi**

Scala 1:1.000/1:500 - n. 1 foglio a colori

**SDA4 Piazza Kennedy: Planimetria generale e piante parcheggi**

Scala 1:1.000/1:500 - n. 1 foglio a colori

**SDA5 Giardini Fontanelle: Planimetria generale e piante parcheggi**

Scala 1:1.000/1:500 - n. 1 foglio a colori

**SDA6a Nuovo Parco Urbano: Planivolumetria**

Scala 1:2.000 - n. 1 foglio a colori

**SDA6b Nuovo Parco Urbano: Comparti di intervento**

Scala 1:2.000 - n. 1 foglio a colori

**SDA7 Orto Botanico: Edificio a parcheggio e Belvedere**

Scala 1:1.000/1:500 - n. 1 foglio a colori

**SDA8a Parco del Fenestrelle: Planimetria generale**

Scala 1:5.000 - n. 1 foglio a colori



**SDA8b Parco del Fenestrelle: Schema di indirizzo**

Scala 1:2.000 – n. 1 foglio a colori

**SDA8c Parco del Fenestrelle: Schema di indirizzo**

Scala 1:2.000 – n. 1 foglio a colori

**SDA9a Strada Parco Sud**

Scala 1:2.000 – n. 1 foglio a colori

**SDA9b Strada Parco Bagnoli**

Scala 1:2.000 – n. 1 foglio a colori

**SDA9c Strada Parco Nord**

Scala 1:2.000 – n. 1 foglio a colori

**SDA9d Strada Parco Est**

Scala 1:2.000 – n. 1 foglio a colori

**SDA10 Corso Vittorio Emanuele**

Scale 1:500/ 1:100/1:50 – n. 1 foglio a colori

**ALLEGATO 3**

**Studio geologico tecnico e classificazione dell'utilizzo del territorio**

Quaderno in formato A4

**ALLEGATO 4**

**Schede del Patrimonio storico e ambientale**

n. 317 schede in scala 1:1.000 – raccoglitori in formato A4

**ALLEGATO 5**

**Valutazione ambientale comprensiva del rapporto ambientale (art. 47 c. 2 L.R. 16/2002) e della relazione illustrativa (art. 47 c. 4 L.R. 16/2002 )**

Quaderno in formato A4

**ALLEGATO 6**

**Piano di Zonizzazione Acustica (Delibera di C.C. n. 71 del 30/07/2003)**

Quaderno in formato A4

n. 3 fogli in scala 1:5000

***Elaborati testuali***

**1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Quaderno in formato A3

**2. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Quaderno in formato A4