

# COMUNE DI GALLUCCIO

(Prov. CE)

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

L.R. n.° 16/2004 e ss.mm.ii. - Regolamento n. 05/2011

<b>TAV. UNICA</b>	<b>Piano Programmatico del P.U.C. API (Atti di Programmazione Interventi)</b>
	Data: Maggio 2024
<p>Il redattore del P.U.C. RTP. Arch. A. De Sano</p>	

## COMPONENTE PROGRAMMATICA

Ai sensi dell'art. 3, comma 3, della L.R. n.° 16/2004 e s.m.i., il P.U.C. si articola in:

- a) disposizioni strutturali;
- b) disposizioni programmatiche.

Compete alla parte programmatica del P.U.C. (*Piano Programmatico*) la ulteriore specificazione dei predetti elementi, indicando:

- a) destinazioni d'uso;
- b) indici fondiari e territoriali;
- c) parametri edilizi e urbanistici;
- d) standard urbanistici;
- e) attrezzature e servizi.

Il Piano programmatico/operativo del P.U.C. contiene altresì, ai sensi dell'art. 9, comma 7, del Regolamento, gli *ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI* (A.P.I.) di cui all'art. 25 della L.R. n.° 16/2004. Essi (*cioè gli A.P.I.*), ai sensi dell'art. 25 della L.R. n.° 16/2004, definiscono la disciplina degli interventi, previsti dal P.U.C., di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale, da realizzare nell'arco temporale di tre anni.

Per le opere pubbliche o di interesse pubblico la delibera di approvazione degli *ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI* comporta la dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità ed urgenza dei lavori previsti negli stessi, nel rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.

Ai sensi del comma 3 del citato art. 25, gli *ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI* hanno valore ed effetti del programma pluriennale di attuazione disciplinato dalla Legge n.° 10/28.01.77, art. 13 e della L.R. n.° 19/28.11.2001, art. 05, e si coordina con il bilancio pluriennale comunale. Gli A.P.I. si coordinano con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche del Comune.

A tal proposito vale quanto riportato nel Programma Triennale delle OO.PP., da cui si evincono gli ***interventi prioritari*** da attuare ***nei prossimi tre anni***, tenuto conto delle esigenze di sviluppo e trasformazione del territorio comunale e delle previsioni del PUC.

In relazione agli interventi abitativi, gli A.P.I. confermano il quadro dimensionale già previsto dal P.U.C.

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### ***Articolo 1 – Elaborati degli A.P.I.***

Gli A.P.I. sono costituiti dal presente elaborato unico.

(Per quanto non previsto è di riferimento la Tav. n.° 5 - NTA)

### ***Articolo 2 – Durata degli A.P.I.***

Gli A.P.I., adottati con Delibera del Consiglio Comunale hanno generalmente validità di 3 anni, a far data dalla loro adozione.

### ***Articolo 3 – Conformità al P.U.C. degli A.P.I.***

Le previsioni e le prescrizioni normative degli A.P.I. devono essere conformi alle previsioni del P.U.C. e delle seguenti leggi, senza modificarne i contenuti:

- 17.8.1942, n.° 1150 e ss.mm.ii.;
- DD. MM. n.° 1404/01.04.1968 e n.° 1444/02.04.1968;
- L. n.° 10/28.01.1977;
- L. n.° 431/08.08.1975;
- L.R. n.° 17/1982
- L.R. n.° 14/20.03.1982 e ss.mm.ii.;
- L.R. n.° 09/07.01.1983;
- L. n.° 662/97;
- L. n.° 127/97;
- L.R. n.° 15/28.11.2000;
- L.R. n.° 1/07.01.2000;
- L.R. n.° 19/2001;
- L.R. n.° 16/2004 e ss.mm.ii.;
- Nuovo codice della strada;
- D.P.R. n.° 380/ 2001;
- D. Lgvo n.° 152/ 2006 e ss.mm.ii.
- Regolamento di Attuazione per il governo del Territorio n.° 05/2011
- Rigenerazione urbana L.R. 13/2022

#### ***Articolo 4 – Coordinamento con la programmazione delle opere pubbliche***

Gli interventi previsti dagli A.P.I. devono rispettare le disposizioni previste dal programma triennale delle opere pubbliche, dall'elenco annuale delle opere pubbliche e delle NTA del PUC.

#### ***Articolo 5 – Il Programma OO.PP.***

1. Le previsioni attuabili nel triennio di riferimento sono quelle contenute nelle tavole di Zonizzazione del P.U.C.
2. Le destinazioni d'uso e gli indici edilizi, nonché le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico, sono quelle definite dalle N.T.A. del P.U.C., riassunte nel successivo Quadro Normativo.

#### ***Articolo 6 – Modificabilità degli interventi***

1. I dimensionamenti generali contenuti nel P.U.C. costituiscono dati di natura vincolante; potranno subire ridimensionamenti, durante la fase attuativa, solo le previsioni parziali relative alle singole zone omogenee, sulla base di mutate esigenze ed allo stato di edificazione delle aree oggetto di intervento.
2. Le previsioni relative alle opere di urbanizzazione potranno essere modificate, qualora se ne evidenzi la sostituibilità o la non indispensabilità ai fini del conseguimento dei requisiti finali di attuazione degli interventi programmati.

#### ***Articolo 7 – Dotazione di standard urbanistici***

Negli A.P.I., ai fini del soddisfacimento degli standards urbanistici, sono incluse anche aree private i cui proprietari stipulano con il Comune specifiche convenzioni, eventualmente incentivate per realizzare e gestire a proprie spese i relativi standards, recuperando i costi di investimento e di esercizio e manutenzione attraverso i ricavi di gestione con l'applicazione di tariffe convenzionate che ne garantiscano la fruizione pubblica, disciplinata negli orari e nelle forme.

### ***Articolo 8 – Modificabilità degli A.P.I.***

Nel periodo di validità previsto, gli A.P.I. possono essere variati, secondo l'utilità del caso, in funzione di eventuali modifiche al P.U.C. o per variazioni del fabbisogno o per intervenute esigenze connesse alla realizzazione di opere pubbliche.

### ***Articolo 9 – Urbanizzazione ed attuazione dei comparti/ Intervento edilizio diretto***

Per tutte le zone ("B", e "Dp") del P.U.C. che confinano con la viabilità di progetto, qualora ritenuto necessario, l'Amministrazione Comunale prima di consentirne l'edificabilità, ove necessario e compatibilmente con la disponibilità di bilancio, dovrà redigere i relativi progetti generali preliminari di rete stradale, idrica, elettrica e fognaria; affinché le urbanizzazioni di progetto, e quelle esistenti, siano congruenti tra di loro.

Qualora l'A.C. lo ritenga opportuno ed attuabile, per i comparti delle zone B e D, i progetti potranno anche essere promossi dagli attuatori dei comparti, previo convenzionamento con l'A.C.

Nelle zone dove non è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, ma è consentito l'intervento edilizio diretto, l'edificazione è ammessa per singoli lotti dietro rilascio del Permesso di Costruire, D.I.A., Autorizzazione, ..., etc.

Nelle more dell'attuazione del P.U.C., qualora l'edificabilità dei lotti sia subordinata alla realizzazione delle urbanizzazioni previste dal Piano, è possibile il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato (P. di C.C.), qualora, in riferimento allo stato dei luoghi, siano realizzabili per intero le reti (idrica, elettrica, fognaria e la viabilità), fermo restando l'impegno, previa polizza, del concessionario, che copra i costi di realizzazione relativi a progetti esecutivi a farsi; i lotti oggetto di tale particolare intervento, devono rappresentare parti complementari di territorio; ovvero essere inseriti in contesti già urbanizzati; ovvero quando trattasi di costruzioni da realizzare su lotti residuali, racchiusi fra l'esistente edificazione, fuori dei centri storici e delle zone di risanamento.

### ***Articolo 10 – Indice di permeabilità***

L'indice di permeabilità non deve essere inferiore al 25% della superficie fondiaria dell'area di riferimento.

### ***Articolo 11 – Rigenerazione urbana***

La pianificazione urbanistica, al fine di perseguire la rigenerazione urbana di cui ai commi 9 bis e 9 ter della L.R. n° 13/2022, è attuata anche attraverso l'incentivazione urbanistica che ha come obiettivo il miglioramento della qualità architettonica e urbana nell'edilizia privata tramite la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, la scelta di soluzioni architettoniche e spaziali che si propongono nelle forme della contemporaneità, coniugando l'eredità della storia dei luoghi con la cultura e l'innovazione tecnologica, con interventi a elevate prestazioni in campo energetico-ambientale e paesaggistico, il ricorso all'utilizzo di fonti rinnovabili e l'eventuale promozione della bioedilizia, dell'uso di materiali ecosostenibili e di miglioramento sismico.

Gli incentivi per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, previsti rispettivamente dalle lettere d) ed e) del comma 1 dell'articolo 3 del DPR 380/2001, si conformano agli obiettivi di qualità energetica, sismica e ambientale.

L'incentivazione prevede un incremento volumetrico per l'edilizia residenziale esistente, fino al venti per cento, per operazioni di ristrutturazione edilizia, e del trentacinque per cento, per interventi di demolizione e ricostruzione.

### ***Articolo 12 – Interpretazione autentica***

In caso di norme tra loro non compatibili o non compatibili con il P.U.C. ed il R.U.E.C., trovano applicazione le norme maggiormente conformi alle disposizioni legislative e regolamentari, ovvero la soluzione più aderente alla finalità per la quale è stato redatto il P.U.C., e comunque quelle meglio corrispondenti ai criteri di regolamentazione e buona gestione, senza che ciò costituisca variante urbanistica; all'uopo, per l'interpretazione autentica della norma in questione, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistico Comunale, con il supporto del redattore del P.U.C., può redigere apposito verbale, da protocollare ed inserire in atti, senza che ciò costituisca Variante del Piano.

P. di C. ZONE	DESTINAZIONI D'USO	INDICI EDILIZI		MODALITA' DI ESECUZIONE	FORME DI ESECUZIONE
<b>"B0"</b>	1) residenza e residenze turistiche; 2) attività produttive (alberghi, pensioni, ostelli e pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, studi professionali, negozi commerciali e/o artigianali); 3) attrezzature per l'istruzione, lo spettacolo, lo svago e lo sport (pubbliche e private).	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Densità fondiaria residenziale</li> <li>- Densità fondiaria produttiva</li> <li>- Rapporto di copertura</li> <li>- Standards</li>   <li>- Altezza</li>   <li>*A) distacco minimo degli edifici:</li> <li>- In rapporto all'altezza</li> <li>- Assoluto</li>   <li>*B) distacco minimo dai confini:</li> <li>- In rapporto all'altezza</li> <li>- Assoluto</li>   <li>- Parcheggio nel lotto</li> <li>- Strumento di attuazione</li>   <li>C) Distacco dalla strada</li> <li>D) Vincoli</li> <li>E) Indice di permeabilità</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>mc/mq 1,50</li> <li>mc/mq 0,20</li> <li>mq/mq .....</li> <li>Gli standards previsti dalla Normativa, per le destinazioni non residenziali, possono essere monetizzati qualora non reperibili all'interno del lotto.</li> <li>m (pari a quella degli edifici limitrofi)</li>   <li>100% h (o in aderenza, anche con edifici di diversa zonizzazione)</li> <li>m 10,00 (per pareti finestrate)</li>   <li>50% h</li> <li>m 5,00 (è ammessa la costruzione a confine, anche di diversa zonizzazione)</li> <li>mq/mc 1/10</li> <li>Permesso di Costruire/D.I.A., ..., etc.</li>   <li>In allineamento, con il fabbricato laterale più arretrato (vedi Tavv. dei VINCOLI)</li> <li>25% della superficie fondiaria</li> </ul>	Permesso di Costruire / D.I.A., ..., etc.	Vedi anche art. 14 delle N.T.A. del P.U.C.
<b>"B1"</b>	1) residenza e residenze turistiche; 2) attività produttive (alberghi, pensioni, ostelli e pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, studi professionali, negozi commerciali e/o artigianali); 3) attrezzature per l'istruzione, lo spettacolo, lo svago e lo sport (pubbliche e private).	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Densità fondiaria residenziale</li> <li>- Densità fondiaria produttiva</li> <li>- Rapporto di copertura</li> <li>- Standards</li>   <li>- Altezza</li>   <li>*A) distacco minimo degli edifici:</li> <li>- In rapporto all'altezza</li> <li>- Assoluto</li>   <li>*B) distacco minimo dai confini:</li> <li>- In rapporto all'altezza</li> <li>- Assoluto</li> <li>- Parcheggio nel lotto</li> <li>- Strumento di attuazione</li>   <li>C) Distacco dalla strada urbana/interurbana</li> <li>Distacco dalla strada di quartiere</li> <li>D) Vincoli</li> <li>E) Indice di permeabilità</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>mc/mq 1,30</li> <li>mc/mq 0,20</li> <li>mq/mq 0,40</li> <li>Gli standards previsti dalla Normativa, per le destinazioni non residenziali, possono essere monetizzati qualora non reperibili all'interno del lotto.</li> <li>m 10,00</li>   <li>100% h (o in aderenza, anche con edifici di diversa zonizzazione)</li> <li>m 10,00 (per pareti finestrate)</li>   <li>50% h (è ammessa la costruzione a confine)</li> <li>m 5,00</li> <li>mq/mc 1/10</li> <li>Permesso di Costruire/D.I.A., ..., etc.</li>   <li>m 6,00 (o in allineamento al fabbricato laterale + arretrato)</li> <li>m 3,00 (o in allineamento al fabbricato laterale + arretrato)</li> <li>(vedi Tavv. dei VINCOLI)</li> <li>25% della superficie fondiaria</li> </ul>	Permesso di Costruire / D.I.A., ..., etc.	Vedi anche art. 15 delle N.T.A. del P.U.C.

\*E' consentito costruire in aderenza a strutture murarie esistenti, posizionate sul confine o a qualsiasi distanza da esso. La nuova costruzione non deve superare, in h, quella preesistente.

\*E' consentito costruire in aderenza a strutture murarie esistenti, posizionate sul confine o a qualsiasi distanza da esso. La nuova costruzione non deve superare, in h, quella preesistente.

ZONE	DESTINAZIONI D'USO	INDICI EDILIZI	MODALITA' DI ESECUZIONE	FORME DI ESECUZIONE
<b>"C"</b>	<p>1) residenza e residenze turistiche;  2) attività produttive (alberghi, pensioni, ostelli e pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, studi professionali, negozi commerciali e/o artigianali);  3) attrezzature per l'istruzione, lo spettacolo, lo svago e lo sport (pubbliche e private).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Densità fondiaria residenziale      mc/mq 0,80</li> <li>- Densità fondiaria produttiva      mc/mq 1,10</li> <li>- Densità fondiaria produttiva      mc/mq 0,20</li> <li>- Rapporto di copertura      mq/mq 0,40</li> <li>- Standards      mq/ab 12</li> <li>- Altezza      m 7,50</li> <li>- Numero di piani      2</li> </ul> <p>*A) distacco minimo degli edifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In rapporto all'altezza      100% h (o in aderenza)</li> <li>- Assoluto      m 10,00 (per pareti finestrate)</li> </ul> <p>*B) distacco minimo dai confini:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In rapporto all'altezza      50% h (è ammessa la costruzione a confine)</li> <li>- Assoluto      m 5,00</li> <li>- Parcheggio nel lotto      mq/mc 1/10</li> <li>- Strumento di attuazione      Permesso di Costruire Convenzionato (v. art.5), P.U.A.</li> </ul> <p>C) Distacco dalla strada urbana / interurbana      m 6,00</p> <p>D) Vincoli      (vedi Tavv. dei VINCOLI)</p> <p>E) Indice di permeabilità      25% della superficie fondiaria</p> <p>*E' consentito costruire in aderenza a strutture murarie esistenti, posizionate sul confine o a qualsiasi distanza da esso. La nuova costruzione non deve superare, in h, quella preesistente.</p>	<p>Permesso di Costruire  Convenzionato (v. art.5),  P.U.A.</p>	<p>Vedi anche art. 16  delle N.T.A. del P.U.C.</p>
<b>"D"</b>	<p>Destinazione d'uso: (art. 27 L. n. 865/71)  Attrezzature: per gli insediamenti di carattere commerciale direzionale e turistico, a 100 mq di superficie lorda di pavimento, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazi pubblici, di cui almeno la metà destinate a parcheggi (in aggiunta a quelli previsti dall'art. 18 L. n° 765/67 e della L.R. n.° 1/2014).  Per gli insediamenti di carattere artigianale/industriale/impianti produzione energia, deve essere prevista e realizzata una superficie per spazi pubblici pari al 10% dell'area. [gli spazi pubblici, sia esistenti che di progetto, possono essere monetizzati anche in quota parte].</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indice di copertura      mq/mq 0,50 (Per gli impianti fotovoltaici Ic = 1/1)</li> <li>- Altezza      m. 9,00</li> </ul> <p>A) Distacco minimo dagli edifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In rapporto all'altezza      m/m 100% h</li> <li>- Assoluto      m 10,00</li> </ul> <p>B) Distacco minimo dai confini:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In rapporto all'altezza      m/m 100% h</li> <li>- Assoluto      m 5,00</li> <li>- Indice di piantumazione      n/Ha 100</li> <li>- Superficie minima di intervento      Area di proprietà [qualora siano presenti fabbricati produttivi, o l'area sia interna al centro abitato]  51% del comparto [aree inedificate esterne al centro abitato]</li> <li>- " "      P di C. [per aree già urbanizzate, anche parzialmente, o interne al centro abitato]</li> <li>- Strumento di attuazione      P. di C.C. [qualora le urbanizzazioni possono essere eseguite in maniera semplificata (vedi art. 05)]</li> <li>- " "      P.U.A. / P.I.P. [per aree agricole]</li> <li>- " "      P.U.A. / P.I.P. [per aree agricole]</li> </ul> <p>C) Distacco dal ciglio della strada      Min. m 6,00</p> <p>D) Vincoli      (vedi Tavv. dei VINCOLI)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Indice di Permeabilità      30% della Sup. fondiaria</li> </ul>	<p><b>P. di C.</b> [per aree già urbanizzate, anche parzialmente, o interne al centro abitato]</p> <p><b>P. di C.C.</b> [qualora le urbanizzazioni possono essere eseguite in maniera semplificata (vedi art. 05)],</p> <p><b>P.U.A. /P.I.P.</b> [per aree agricole]</p>	<p>Vedi anche art. 17  delle N.T.A. del P.U.C.</p>

ZONE	DESTINAZIONI D'USO	INDICI EDILIZI		MODALITA' DI ESECUZIONE	FORME DI ESECUZIONE
<b>“D”</b>	<p>Destinazione d'uso: Turistica – Servizi - Ricettiva - Sportiva</p> <p>Attrezzature: per gli insediamenti di carattere commerciale direzionale e turistico, a 100 mq di superficie lorda di pavimento, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazi pubblici, di cui almeno la metà destinate a parcheggi (in aggiunta a quelli previsti dall'art. 18 L. n° 765/67 e della L.R. n.° 1/2014); [Gli spazi pubblici possono essere monetizzati]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indice di copertura</li> <li>- Indice di copertura</li> <li>- Altezza</li>   <li>A) Distacco minimo degli edifici: <ul style="list-style-type: none"> <li>- In rapporto all'altezza</li> <li>- Assoluto</li> </ul> </li>   <li>B) Distacco minimo dai confini: <ul style="list-style-type: none"> <li>- In rapporto all'altezza</li> <li>- Assoluto</li> <li>- Indice di piantumazione</li> <li>- Superficie minima di attuazione</li> <li>- Strumento di attuazione</li> <li>- “ “</li> </ul> </li>   <li>C) Distacco dal ciglio della strada</li>   <li>D) Vincoli <ul style="list-style-type: none"> <li>- Indice di Permeabilità</li> </ul> </li> </ul>	<p>mq/mq 0,05 (da mq 0,00 a mq 10.000)</p> <p>mq/mq 0,025 (da mq 10.000 in poi)</p> <p>m 7,50</p> <p>m/m 100% h</p> <p>m 10,00</p> <p>m/m 100% h</p> <p>m 5,00</p> <p>n/Ha 100</p> <p>Ha 1.0</p> <p>P. di C.C. [qualora le urbanizzazioni possono essere eseguite in maniera semplificata (vedi Art.05)]</p> <p>P.U.A. esteso al 51% dell'area</p> <p>Min. m 6,00</p> <p>(vedi Tavv. dei VINCOLI)</p> <p>30% della Sup. fondiaria</p>	<p>P. di C. C. [qualora le urbanizzazioni possono essere eseguite in maniera semplificata (vedi art. 05)]</p> <p>P.U.A. esteso al 51% dell'area</p>	<p>Vedi anche art. 17.1 delle N.T.A. del P.U.C.</p>
<b>“St”</b>	<p>1) asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie d'obbligo;</p> <p>2) attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, case di riposo, ..., etc.);</p> <p>3) spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport aree per parcheggio;</p> <p>(negli interventi destinati ad impianti sportivi è consentito realizzare anche strutture commerciali e ricettive commisurate alle esigenze della destinazione d'uso principale, comprese nell'indice fondiario max di 0,5 mc/mq.);</p> <p>4) spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale per l'istruzione superiore all'obbligo.</p> <p>Le zone per “attrezzature pubbliche” accoglieranno anche un albero per ogni neonato ai sensi della L.R. n.° 14/1992.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A) Distacco minimo degli edifici: <ul style="list-style-type: none"> <li>- In rapporto all'altezza</li> <li>- Assoluto</li> </ul> </li>   <li>B) Distacco minimo dai confini: <ul style="list-style-type: none"> <li>- In rapporto all'altezza</li> <li>- Assoluto</li> <li>- Strumento di attuazione OO.PP.</li> <li>- Strumento di attuazione privato</li> </ul> </li>   <li>C) Distacco dal ciglio della strada</li>   <li>D) Vincoli</li> </ul>	<p>m/m 100% h</p> <p>m 10,00</p> <p>m/m 50% h</p> <p>m 5,00</p> <p>Progetto OO.PP.</p> <p>P. di C. / Progetto OO.PP. (come da proposta del Resp. U.T.C.)</p> <p>Min. m 6,00 (nel centro abitato)</p> <p>Min. m 10,00 (fuori dal centro abitato)</p> <p>(vedi Tavv. dei VINCOLI)</p> <p>L'iniziativa privata deve essere preventivamente autorizzata dall'A.C. Il progetto redatto dal privato conterrà anche una eventuale convenzione disciplinante la realizzazione e la gestione (privata, pubblica, pubblico-privata).</p>	<p>Progetto OO.PP.,</p> <p>P. di C.</p>	<p>Vedi anche art. 21 delle N.T.A. del P.U.C.</p>